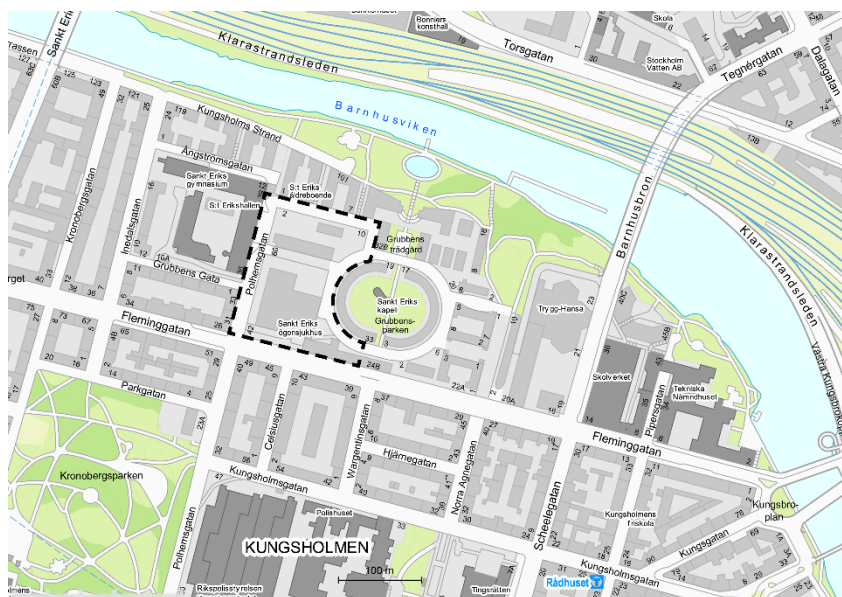


Planbeskrivning

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



Översiktlig karta med ungefärligt planområde markerat med svart streckad linje.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utveckling av det som idag är S:t Eriks ögonsjukhus genom att området omvandlas till kvartersbebyggelse. 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.

Planförslaget grundar sig på en struktur med kvartersbebyggelse som kompletterar Fleminggatans stadsrum och stärker kopplingarna in till S:t Eriksområdet och ner till Barnhusviken. Förslaget innehåller ca 325 bostäder, 5000 kvm kontor, en fullstor idrottshall, förskola och service. Offentliga platser i form av ett torg längs Fleminggatan samt torg och park in mot S:t Eriksområdet och en ny grön trädplanterad gata tillskapas centralt inom planområdet.

Ambitionen är att området ska utvecklas som en sammanhållen arkitektonisk helhet där bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltningsmässig helhet av hög kvalitet. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras så långt som möjligt. En blandning av funktioner och nya stråk genom området ska främja stadsliv och rörelse. Den stadsmässiga bebyggelsen balanseras med en god tillgång till attraktiva offentliga rum och en medveten utformning av gaturum och platser. Då utvecklingen sker inom en känslig stadsmiljö är det av stor vikt att allmänna ytor såväl som bebyggelse och gårdsytor har hög kvalitet på materialval, gestaltning och användning. För att säkerställa detta ställer detaljplanen krav på kvarterens utformning och volymhantering och ett kvalitetsprogram har tagits fram för ny bebyggelse och allmänna ytor.

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, miljö kvalitetsnormer 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	Kvartal 1, 2021
Antagande	Kvartal 3, 2021

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Planförfarande	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	12
Befintlig bebyggelse och stadsbyggnadskaraktärer	12
Stadsbild	16
Stadens siluett	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö	17
Natur och vegetation	21
Geotekniska förhållanden	22
Hydrologiska förhållanden	22
Offentlig service	23
Gator och trafik	24
Störningar och risker	25
Planförslag	26
Stadsbyggnadsvision	26
Förslagets huvuddrag	26
Stadsbyggnadsprinciper	28
Ny bebyggelse	35
Bebyggelse som bevaras	38
Gestaltungsprinciper	40
Torg och parker	46
Gator och trafik	49
Teknisk försörjning	55
Konsekvenser	56
Undersökning om betydande miljöpåverkan	56
Naturmiljö	57
Miljökvalitetsnormer för vatten	58
Stadsbild	59
Kulturhistoriskt värdefull miljö	59
Påverkan på riksintresset	62
Störningar och risker	62
Dagvatten	65
Miljökvalitetsnormer för vatten	66
Trafik och parkering	66
Sol- och skuggstudie	68

Konsekvenser för barn	69
Genomförande	70
Organisatoriska frågor	70
Avtal	71
Verkan på befintliga detaljplaner	71
Fastighetsrättsliga frågor	71
Ekonomiska frågor	73
Tekniska frågor	74
Genomförandetid	74

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Till planen hör även ett kvalitetsprogram (Tengbom, 2020-01-10).

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Kulturmiljöanalys* (AIX arkitekter AB, 2017-07-12)
- *Trädinventering Polhemsgatan* (Arbor Konsult AB, 2018-12-20)
- *Markföroreningar* (Sweco, 2019-03-21)
- *Dagvattenutredning* (Sweco, 2019-10-18)
- *Luftutredning* (SLB-analys, 2019-11-13)
- *Bullerutredning* (Structor, 2019-10-22)
- *PM Mobilitet* (Trivector, 2019-11-12)
- *PM Parkeringsinventering* (Trivector, 2019-11-12)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Tengbom, 2019-12-02)
- *Solstudier* (Tengbom, 2019-12-09)

Medverkande

Planen är framtagen av Andrew Blank och Hugo Barcelona Bergenwall från stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Monica Almquist, Emma Wirén, Monika Markus och Natalie Pietrewicz från exploateringskontoret samt Johan Kajmats från Trafikkontoret ingått. Planen har tagits fram i samråd med Region Stockholm och Tengbom.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utveckling av det som idag är 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.

Planförslaget grundar sig på en struktur med kvartersbebyggelse som kompletterar Fleminggatans stadsrum och stärker kopplingarna in till S:t Eriksområdet och ner till Barnhusviken. Förslaget innehåller ca 325 bostäder, 5000 kvm kontor, en fullstor idrottshall, förskola och service. Offentliga platser i form

av ett torg längs Fleminggatan samt torg och park in mot S:t Eriksområdet och en ny grön trädplanterad gata tillskapas centralt inom planområdet.

Ambitionen är att området ska utvecklas som en sammanhållen arkitektonisk helhet där bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltningsmässig helhet av hög kvalitet avseende byggnader samt gestaltning och programmering av den offentliga miljön. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras så långt som möjligt och en blandning av funktioner och nya stråk genom området ska främja stadsliv och rörelse. Områdets läge i staden tas tillvara med möjlighet till service samt möjlighet att prioritera och främja hållbara färdmedel. Den stadsmässiga bebyggelsen balanseras med en god tillgång till attraktiva offentliga rum och en medveten utformning av gaturum och platser.

Planförslaget grundar sig på en struktur med kvartersbebyggelse som kompletterar Fleminggatans stadsrum och stärker kopplingarna in till S:t Eriksområdet och ner till Barnhusviken. Området blir en målpunkt för idrott, kontor och service. Offentliga platser i form av ett torg längs Fleminggatan, torg och park in mot S:t Eriksområdet och en ny grön trädplanterad gata tillskapas centralt inom planområdet.

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. En bebyggelse med en variation inom ramen för stenstadens klassiska grammatik eftersträvas i gestaltning av kvarteren. Ett enhetligt och sammanhållet taklandskap och omsorgsfullt behandlade bottenvåningar med publika lokaler av utåtriktad karaktär för att bidra till en levande stadsmiljö eftersträvas. För att säkerställa detta ställer detaljplanen krav på kvarterens utformning och volymhantering. Ett kvalitetsprogram för både ny bebyggelse samt utformning av det offentliga rummet har upprättats.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget på Kungsholmen och ingår i det som är känt som S:t Eriksområdet.



Karta med gällande fastighetsgränser och planområdet markerat med röd streckad linje.

Polhemsgatan angränsar i väst, Flemingsgatan i söder, Grubbensringen i öst och PO Hallmans gata i norr. I öst och norr avgränsas området av bebyggelsen inom S:t Eriksområdet och i väster av Kungsholmens gymnasium samt söder och väst av stenstadsbyggelse.

Markägoförhållanden

Planområdet är ca 2,3 hektar stort och omfattar fastigheten Tegelpannan, del av fastigheten Tegelbruket 4 som ägs av Region Stockholm samt del av fastigheten Kungsholmen 1:53 vilken ägs av Stockholms kommun.

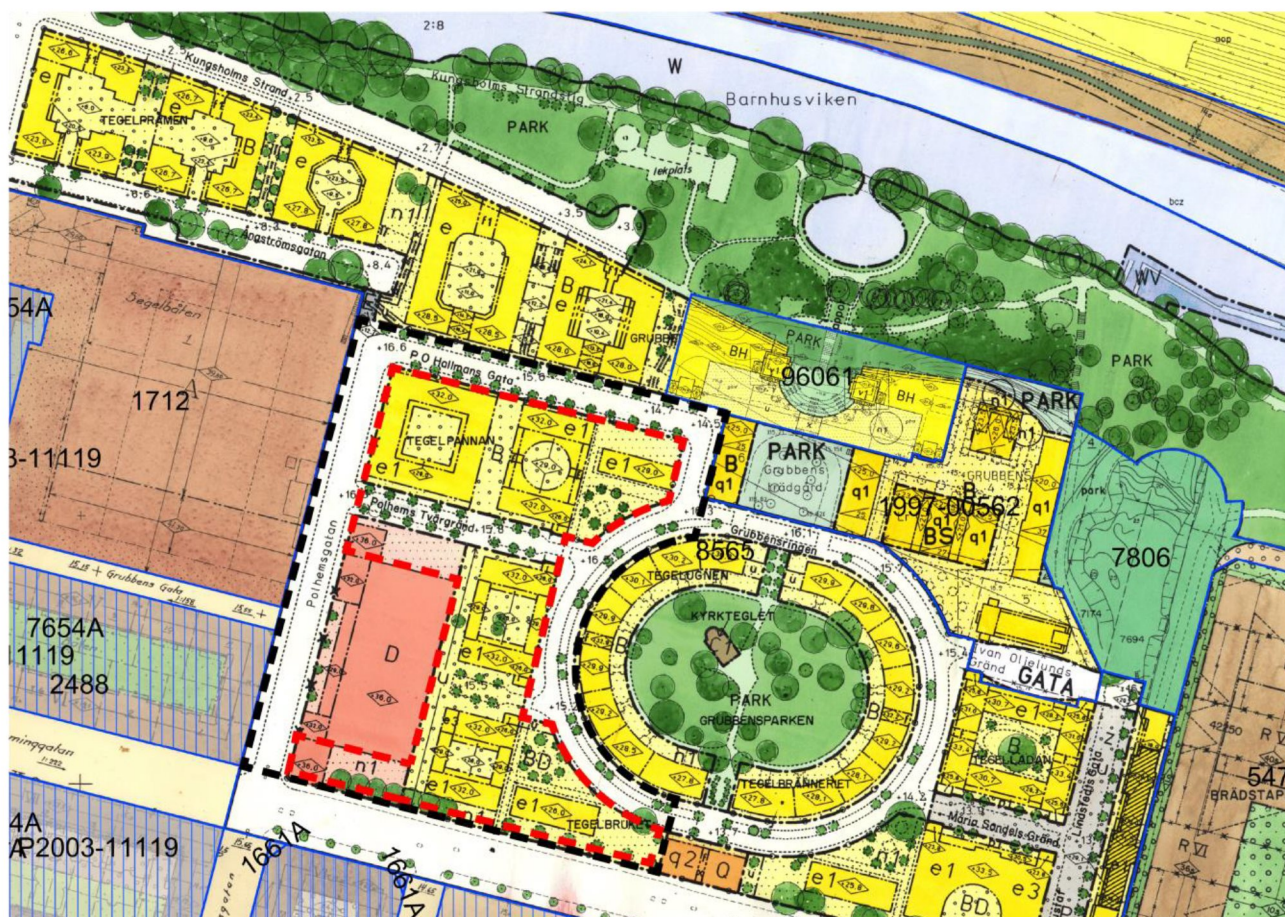
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 2018, omfattas planområdet av strategi ett: att fortsätta stärka centrala Stockholm. Området omfattas även av strategi tre: att möjliggöra kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och tillskapa nya värden och bidra till stadskvaliteter som nya arbetsplatser, skolor och förskolor, kommersiell och offentlig service samt välgestaltade offentliga rum.

Gällande detaljplan

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



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. Planområdet markerad med streckad röd linje.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i februari 2017 att detaljplanearbetet för del av Tegelbruken 4 m.fl. skulle påbörjas i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, och anförde följande i beslutskommentaren:

Bostadsbristen i Stockholm är omfattande och stort antal bostäder i ett centralt läge är därför mycket välkommet. Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att planeringen nu kan påbörjas och att staden kan utökas med stadskvarter över det institutionsområdet som är S:t Eriks ögonsjukhus. Nämnden ser att inspirationen till den nya bebyggelsen kan tas från den anslutande stenstaden och att ett mål ska vara att bättre koppla samman S:t Eriksområdet med den omkringliggande staden. Ett gestaltungsprogram bör också tas fram. Nämnden menar att det ska utredas vilka byggnader utöver Porthuset som kan bevaras samtidigt som planens ambitioner om en bättre gatumiljö och större tillgänglighet kan uppnås. Nämnden ser positivt på att kontoret avser att arbeta med parallella uppdrag.

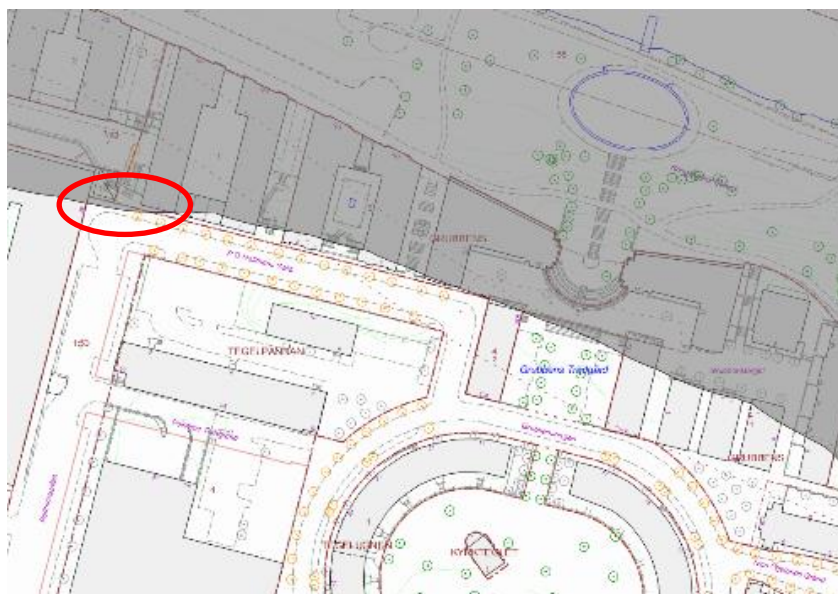
Riksintressen

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. Efterkrigstidens bostadsbyggande och förtätningar i innerstaden, bl.a. S:t Eriksområdet.

Strandskydd

Strandskyddsområde omfattar en del av gatan i planområdets nordvästra hörn. Gällande regler för strandskydd trädde i kraft den 1 juli 2009. Därigenom inträder strandskyddet automatiskt när ett tidigare planlagt område ersätts med en ny detaljplan, enligt 7 kap. 18g § miljöbalken.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet kan upphävas om särskilda skäl föreligger, enligt 7 kap. 18c § miljöbalken.

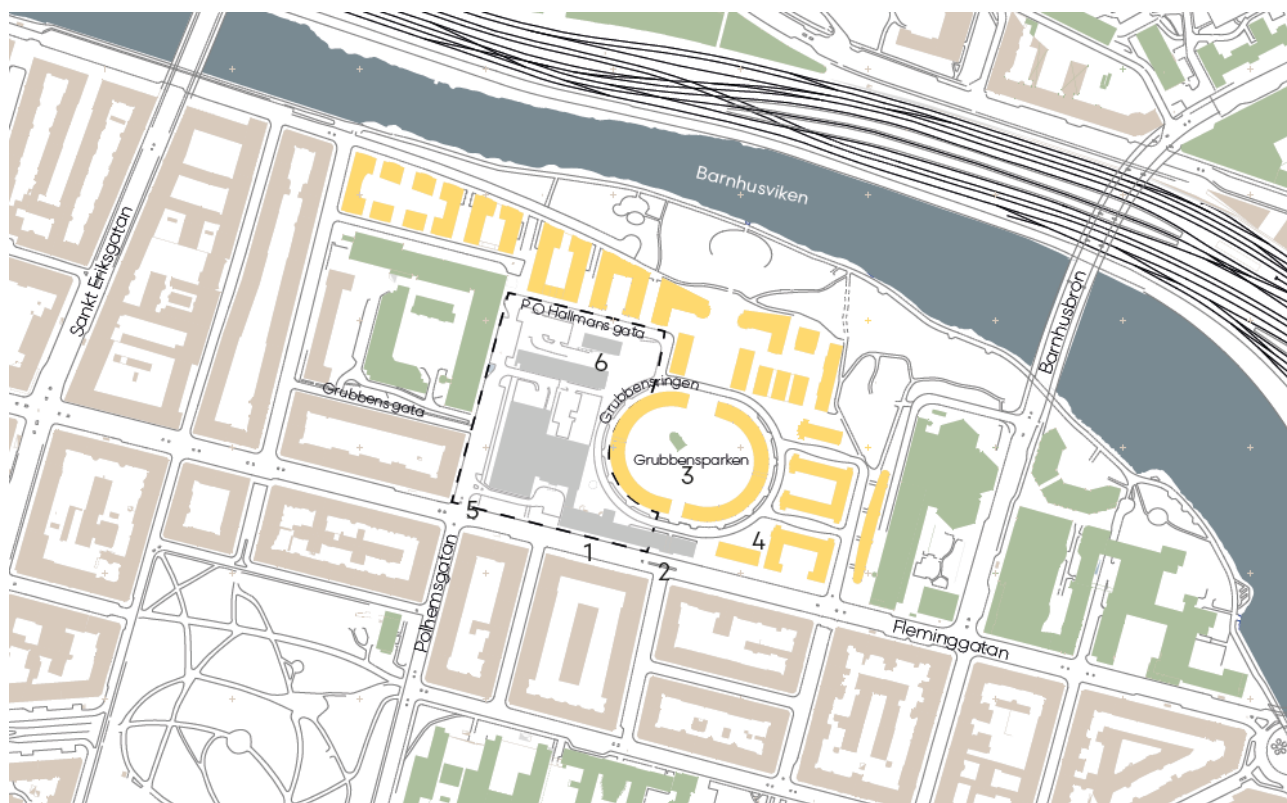


Strandskyddet markerat med grå markering innefattar nordlig del av PO Hallmans gata. Mark inom området som ligger inom planområdet markerat med röd ring.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse och stadsbyggnadskaraktärer

Östra Kungsholmen präglas av bebyggelse från olika tidsepoker och som har uppförts med olika syften. Dessa är tydligt avläsbara i stadsväven. Fastigheten Tegelbruket 4 är beläget mellan stenstaden och S:t Eriksområdet samt angränsar till institutionsbebyggelse i form av S:t Eriks gymnasium.



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

Stenstaden

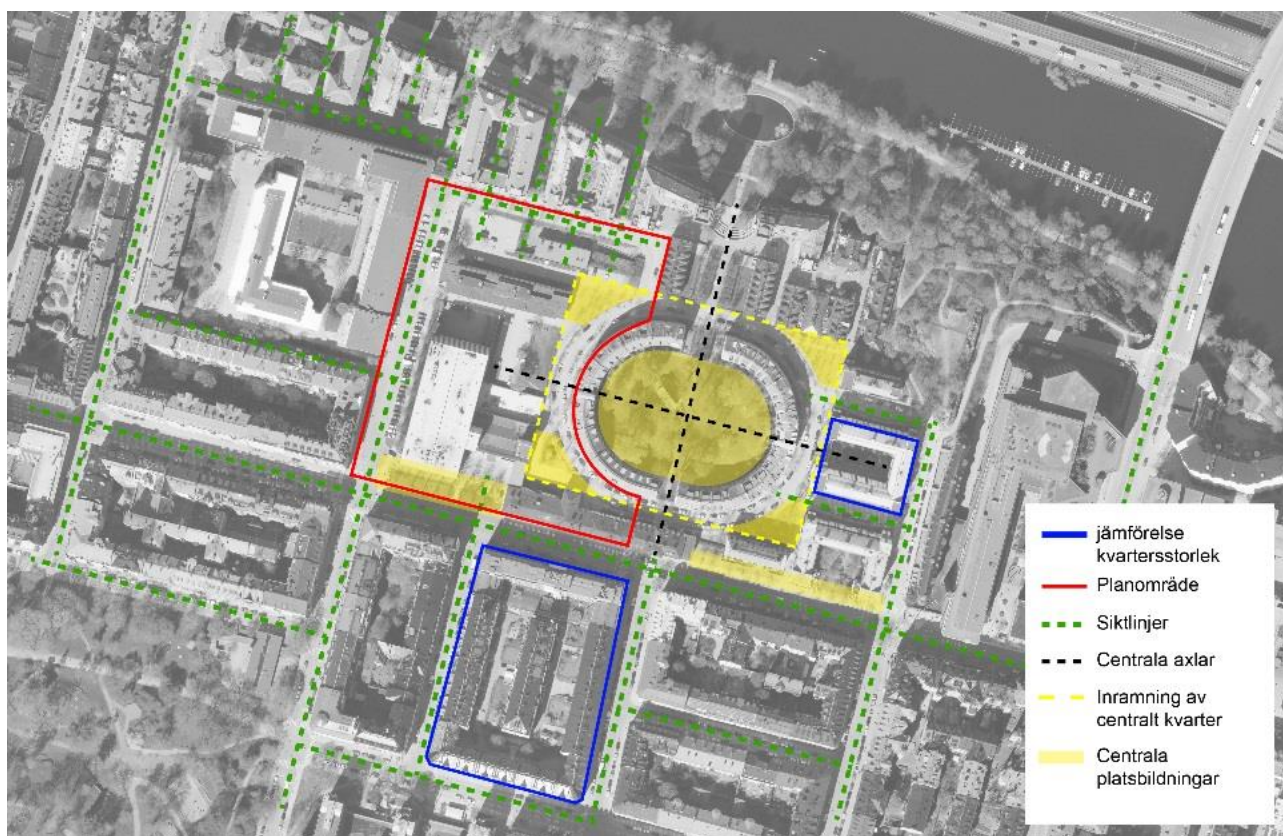
Östra Kungsholmen karaktäriseras av 1800-talets stenstadsbebyggelse och struktur, där planmönstret huvudsakligen består av ett rätvinkligt gatunät, där Fleminggatan är en huvudgata som utgör del av kvartersstadens stomme.

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 stadsenkav 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 indelning där stenstadens kvarter är större till yta och S:t Eriksområdet har en mindre kvartersstorlekar.



Områdets strukturella drag (stadsbyggnadskontoret).

Strukturen är symmetriskt uppbyggd kring ett centralt elliptiskt parkrum, Grubbensparken med en nordsydlig 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 platser som här beskrivs som hörnparker.

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. Storleken på kvarteren är mindre än omgivande stenstadsbebyggelse. 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 omkringsliggande 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.

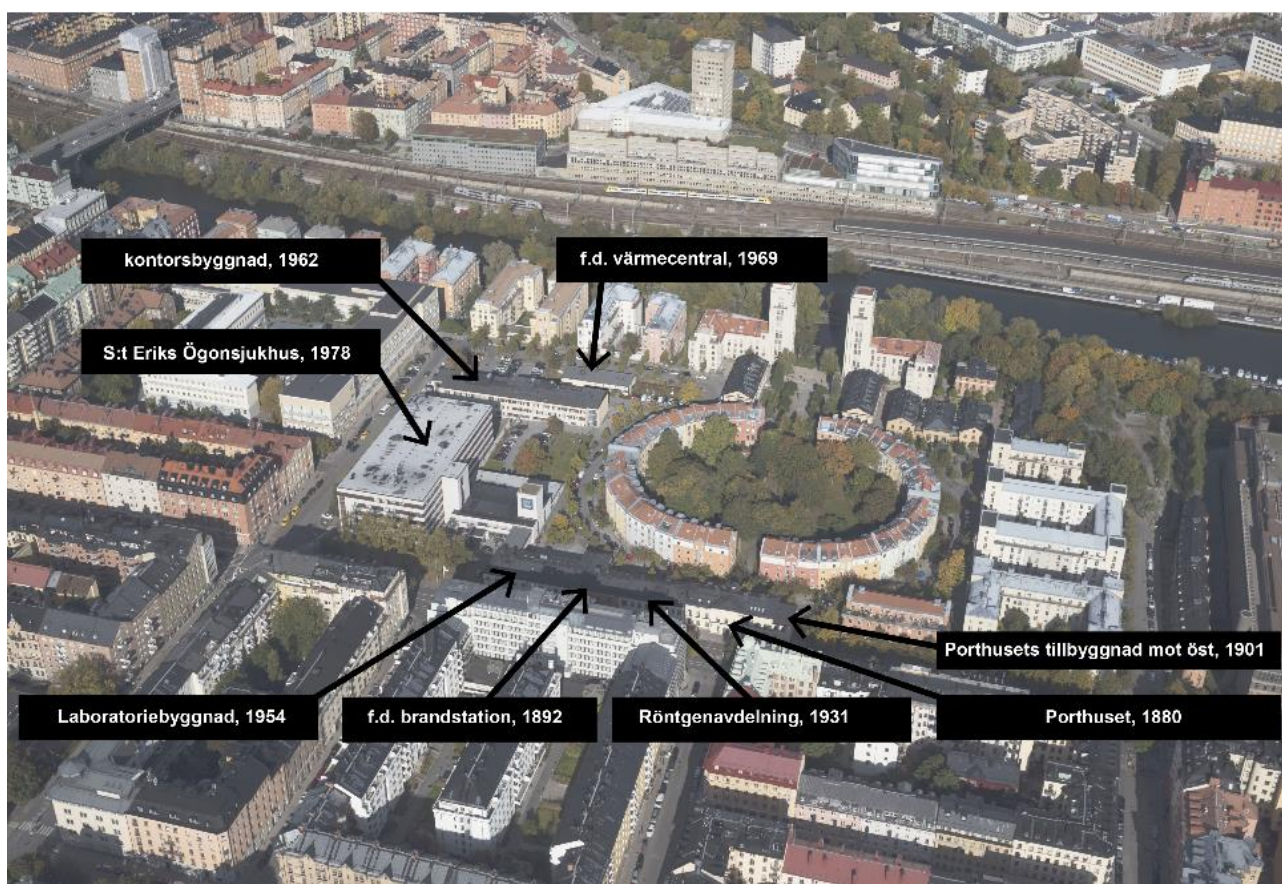
Områdets taklandskap exponeras i stadsbilden och siluetten, i synnerhet från broarna över Barnhusviken. Taklandskapet är väl bearbetat; en sammanhållande sadeltaksliknande karaktär, takmaterialet som inte dominerar siluetten och teknikutrymmen hanteras inom byggnadens volym.

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.

Byggnader 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 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 mot Fleminggatan. Verksamhetsbyggnaderna består av ett 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.

Sjukhusanläggningen 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 avskärmas vårdbyggnadens fasader av en högväxt allé som även sträcker sig en bit in på Polhemsgatan.

De två verksamhetsbyggnaderna, den f.d. värmecentralen och kontoret, norr om sjukhusets huvudbyggnad saknar byggrätt i gällande detaljplan. Byggnaderna är två och tre våningar höga.

Sydöst om sjukhusanläggningen 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. Laboratoriebyggnaden och den f.d. brandstationen brukas idag av S:t Eriks ögonsjukhus och resterande del av bebyggelselängan brukas av en vårdcentral.

Stadsbild

Planområdet har ett centralt läge i Stockholm men utgörs av 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 karaktär mot Fleminggatan med få öppningar.

Längs delar av Fleminggatans norra sida är bebyggelsen indragen vid flera platser, vilket skapar rum för vistelse längs Fleminggatan och bra sollägen. Byggnadslängan 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. Mot Fleminggatan är bebyggelsen sluten och gångbanan förhållandevis smal i förhållande till gångflöden.

Planerna 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 siluett

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.

Stockholms topografi med bl.a. den höga, östvästligt riktade och norrvända bergslutningen ned mot Barnhusviken samt bergsparken Kvarnbacken 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, men även 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, och ger en obruten kontinuitet i kvarteret som varat i mer än 150 år vilket ger ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde.

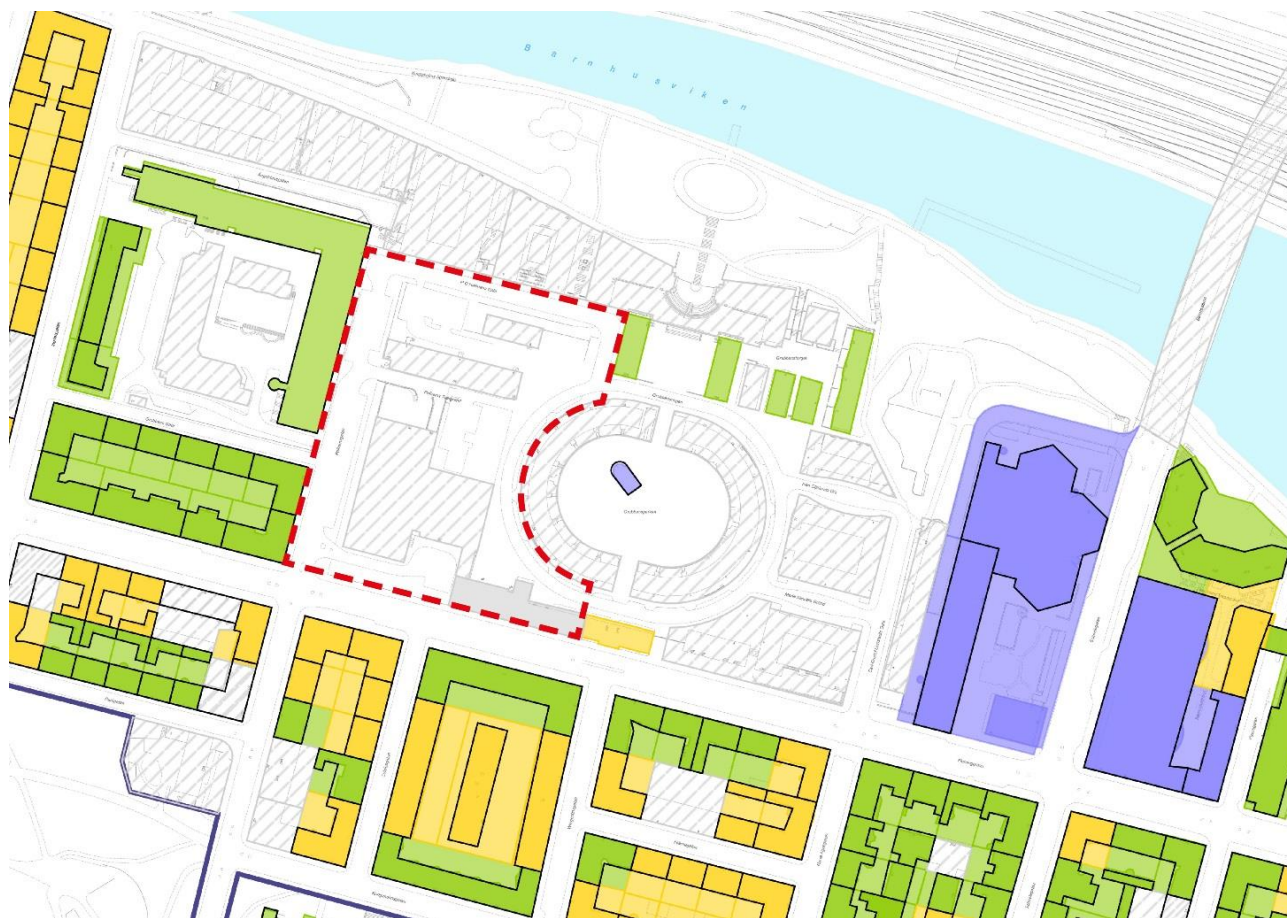
Byggnaderna inom planområdet har tillkommit efter rivning, nybyggnad och tillbyggnad som successivt brutit ned den ursprungliga anläggningens arkitektoniska kvalitéer. Bebyggelsen för S:t Eriks ögonsjukhus, portbyggnaden och f.d. Kungsholmens brandstation bedöms dock stå som tydliga representanter för 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 ett värde då de berättar om utvecklingen av vård- verksameten 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).



Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta med planområdet inom röd streckad linje.

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).

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. Sedan 1990 rymmer 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 sluten. 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 bibehåller ursprunglig form och indelning. Byggnaden förefaller exteriört huvudsakligen vara bevarad i ursprungligt skick.

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.

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 bevarar sin ursprungliga gestaltning.

Kontorsbyggnad

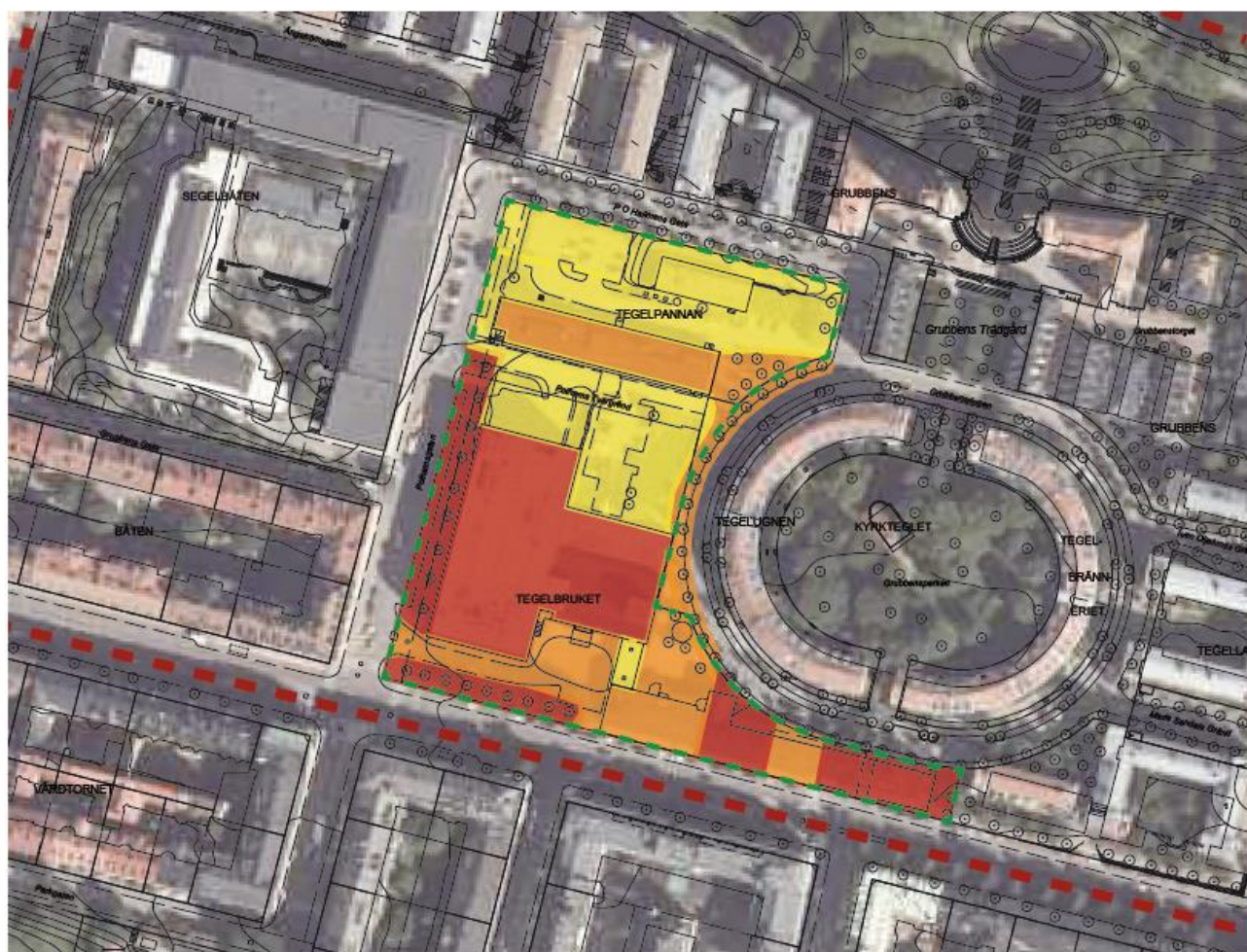
Kontorsbyggnaden uppfördes år 1962 efter ritningar av Anders Tengbom. Byggnaden rymmer idag Sigvard och Marianne Bernadottes forskningsstiftelse för barnögonvård och SLSO. Byggnaden är i två våningar med slätputsade ljusgula fasader. Fönster med förskjuten tvärpost vilka omges av svartmålad plåtpanel. Sidoställda trapphus med uppglasade sidor förstärker byggnadens modernistiska karaktär. Byggnaden är bevarad till 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 är bevarad till 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 ändringar. Sjukhusbyggnaden bedöms ha ett högt bevarandevärde. Landskapselement och platsbildningar av betydelse för stadsbilden har getts hög respektive känsliga klassningar. Fastighetens norra del bedöms till stora delar vara tåliga för ändring med undantag för kontorsbyggnaden.



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

Natur och vegetation

Mark, vegetation och naturvärden

Mark inom planområdet består huvudsakligen av stora asfalterade ytor för parkering och angöring. En mindre parkyta finns i planområdets östra del i anslutning till Grubbensringen. Planområdet innehåller idag få naturvärden och den biologiska mångfalden är låg då området främst består av kortklippta gräsmattor samt ett fåtal träd.

Nivåskillnader på upp emot ca två meter finns inom planområdet. Störst nivåskillnader finns vid kontorshuset mot Polhemsgatan och tvärgränd där marken är ca två meter lägre än Polhemsgatan och Grubbensringen. Norr om kontorshuset sluttar marken mot norr med en nivåskillnad på ca två meter mot PO Hallmans gata. Vid sjukhusets entré, ligger marken ca 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. Kvartermarkens grönska utgör även en betydelsefull del i hur S:t Eriksområdet och denna del av Kungsholmen upplevs som grön och lummig. Inom S:t Eriksområdet finns även trädplanterade torg in mot Grubbensringen.

Parker och sociotopvärden

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. Ca 150 meter sydväst finns stadsdelsparken Kronobergsparken.

Planområdet har idag generellt god tillgång till parkytor med olika typer av sociotoper, men delar av området uppnår inte rekommenderat avstånd till lekplats och promenadstråk. Befintliga lekplatser och promenadstråk nås inte utan att behöva ta sig förbi topografiska och trafikmässiga barriärer. Däremot finns det områden i närheten som har en sämre tillgång till gröna ytor och parker. Om kopplingarna kunde förbättras inom

planområdet skulle det vara en kvalitet även för närliggande områden.

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. Enligt Strålskyddsmyndighetens tillsynsvägledning är den som har rådighet över fastigheten ansvarig för att optimera strålskyddet. Detta innebär att åtgärder ska vidtas så att radonhalten i en byggnad hålls inom riktvärdena.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Stockholms stads skyfallsmodellering indikerar att det idag finns flera platser inom planområdet, men främst i planområdets sydvästra hörn, där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Ulvsundasjöns tillrinningsområde. Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag måttlig. Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås till år 2021. Den kemiska statusen är idag ej god. Enligt miljökvalitetsnormen ska god kemisk status uppnås med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter i denna vattenförekomst. För tributyltenn-, blyföreningar samt Antracen finns en tidsfrist till 2027.

Markavvattning

Enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2019-10-18) bedöms både ytlig såväl som ledningsbunden avvattning ske. Vid kraftiga skyfall sker den ytliga avvattningen främst söderut, men en del av området har sin ytliga avrinning norrut.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom 1 km från planområdet finns det ca fem grundskolor och fyra gymnasieskolor. Ett stort antal olika förskolor finns runt om i stadsdelen. Däremot finns idag en brist på idrottslokaler.

Sjukvård

Ca 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 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.

Sociala frågor

Kungsholmens demografi skiljer sig från snittet för Stockholm framför allt gällande andelen barn och unga, som är långt under snittet förutom för väldigt små barn, och långt över gällande vuxna mellan 24 och 40. Kungsholmens dagbefolkning är större än dess nattbefolkning. Enligt trygghetsmätning (Trygghet i Kungsholmen 2017) är den generella upplevelsen av trygghet i stadsdelsområdet Kungsholmen god.

Ur ett barnperspektiv är planområdet beläget nära kommersiell och samhällelig service med närhet till flera förskolor, dock är dessa inte direkt angränsande. Det finns även flera skolor inom ca 1 km avstånd. Grubbensparken utgör en lummig och grön parkmiljö nära planområdet. Vid Barnhusviken i norr finns en lekpark och längs viken ett parkstråk. Kronobergsparken är en stadsdelspark och dess närmaste delar ligger ca 150 m från planområdet. I Kronobergsparken finns en parklek. Att ta sig som barn eller ungdom till olika målpunkter såsom skola, park eller lekplats innebär dock rörelser i trafikerade miljöer.

Gator och trafik

Gator och trafik

Fleminggatan ligger söder om planområdet och har ca 19 000 fordonsrörelser/dygn.

Området angörs idag via infartsgator på Ivan Oljelunds gränd och Maria Sandels gränd i öst och PO Hallmans gata i väst. Grubbensringen är enkelriktad och binder samman området. Gatorna har ca 730 fordonsrörelser/dygn. Gatorna har en varierad gestaltning som hänger samman genom bland annat material, planteringar och hantering av förgårdsmark.

Del av Polhemsgatan utmed planområdet har ett relativt brett gatusnitt. Stora ytor är avsedda för tvärställd bilparkering, som tillsammans med taxiuppställning och återvinningsstationer minskar gatans attraktivitet och kan bidra till en känsla av otrygghet. Polhemsgatan ligger väster inom planområdet och har ca 700 fordon/dygn.

PO Hallmans gata i norr har ca 700 fordonsrörelser/dygn. Gatan har ett mer anpassat gatusnitt med trädplanteringar och längsgående enkelsidig kantstensparkering.

Bilparkering

Enligt parkeringsinventeringen (Trivector, 2019-10-12) finns det idag totalt ca 270 parkeringsplatser inom inventeringens utredningsområde.

Gatuparkering med möjlighet till boendeparkering finns utmed Polhemsgatan (63 platser), PO Hallmansgatan (22 platser) och Grubbensringen (100 platser). Parkeringsytan vid Polhems tvärgränd rymmer 22 parkeringsplatser, 7 för besöksparkering och 15 reserverade för personal. Vid PO Hallmansgata finns även besöksparkering för 55 platser. Längs Polhemsgatans västra sida, norr om korsningen med Flemmingsgatan finns reserverade taxiplatser och reserverade parkeringsplatser för MC.

Inventeringen visar på en hög beläggning kl. 10 – 17, som avtar därefter. Under sen kväll (ca kl. 19-20) är beläggningen på gatuparkeringen låg, mellan cirka 25-54%.

För boendeparkering inom Stockholms stads framkomlighetsstrategi är det långsiktiga målet att efterfrågan på gatuparkering inte ska överstiga 85 % av utbudet. Den utförda inventeringen visar på att beläggningsgraden är lägre än den

eftersträvade och att en minskning av cirka 80 boendeparkeringsplatser (gatuparkering) är möjlig inom området.

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 överbygger kopplingen från området ner till Barnhusviken.

I närheten av planområdet finns ett cykelstråk som sträcker sig längs Kungsholmsstrand med goda förbindelser. På Fleminggatan och övriga gator inom S:t Eriksområdet och närmsta stenstadsbebyggelse 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 cykelparkering är begränsat inom planområdet.

Kollektivtrafik

Vid Fridhemsplan, ca 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 kan finnas utifrån resultat som indikerar på låga föroreningsnivåer i marken. Sedimentbassänger, avloppsledningar och ledningsgravar kan också innehålla föroreningar, exempelvis kvicksilverrester.

Luft

Miljökvalitetsnormen (MKN) för partiklar (PM10) 50 µg/m³ klaras medan miljömålet 30 µg/m³ överskrids längs Fleminggatan. Miljökvalitetsnormen för partiklar (NO₂) 60 µg/m³ 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. Ljudnivåerna mot Fleminggatan ligger upp emot 70 dBA ekvivalent nivå. I anslutning till planområdet finns industribullerkällor i form av fläktar på tak vid S:t Eriks gymnasium och vårdcentralen.

Planförslag

Stadsbyggnadsvision

Ambitionen är att området ska utvecklas som en sammanhållen arkitektonisk helhet där bebyggelsen anpassas till sin omgivning i skala och utformas med en gestaltningsmässig helhet av hög kvalitet avseende byggnader och den offentliga miljön. Bebyggelse som utgör värdefull kulturmiljö bevaras i största möjliga mån och en blandning av funktioner och nya stråk genom området ska främja stadsliv, rörelse och ge området karaktär. Områdets läge i staden tas tillvara med utbud av service och möjlighet att prioritera och främja hållbara färdmedel. Den stadsmässiga bebyggelsen balanseras med en god tillgång till attraktiva offentliga rum och en medveten utformning av gaturum och platser.

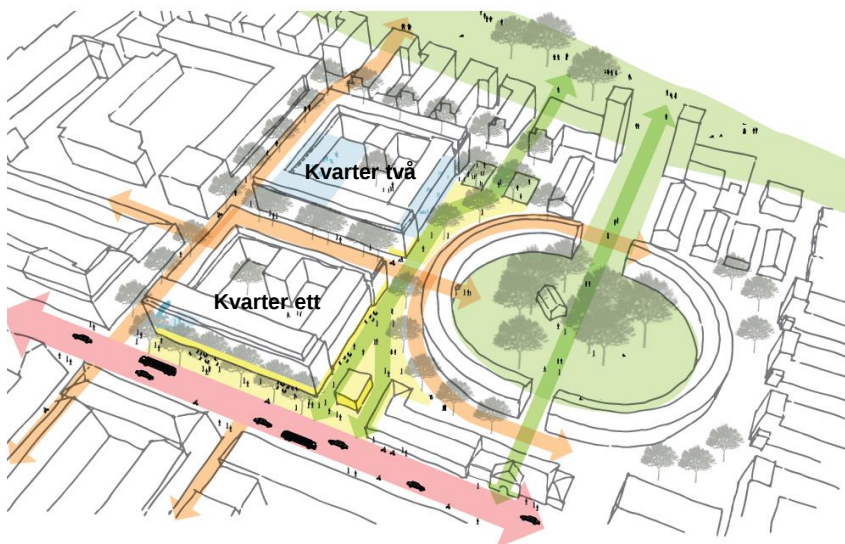


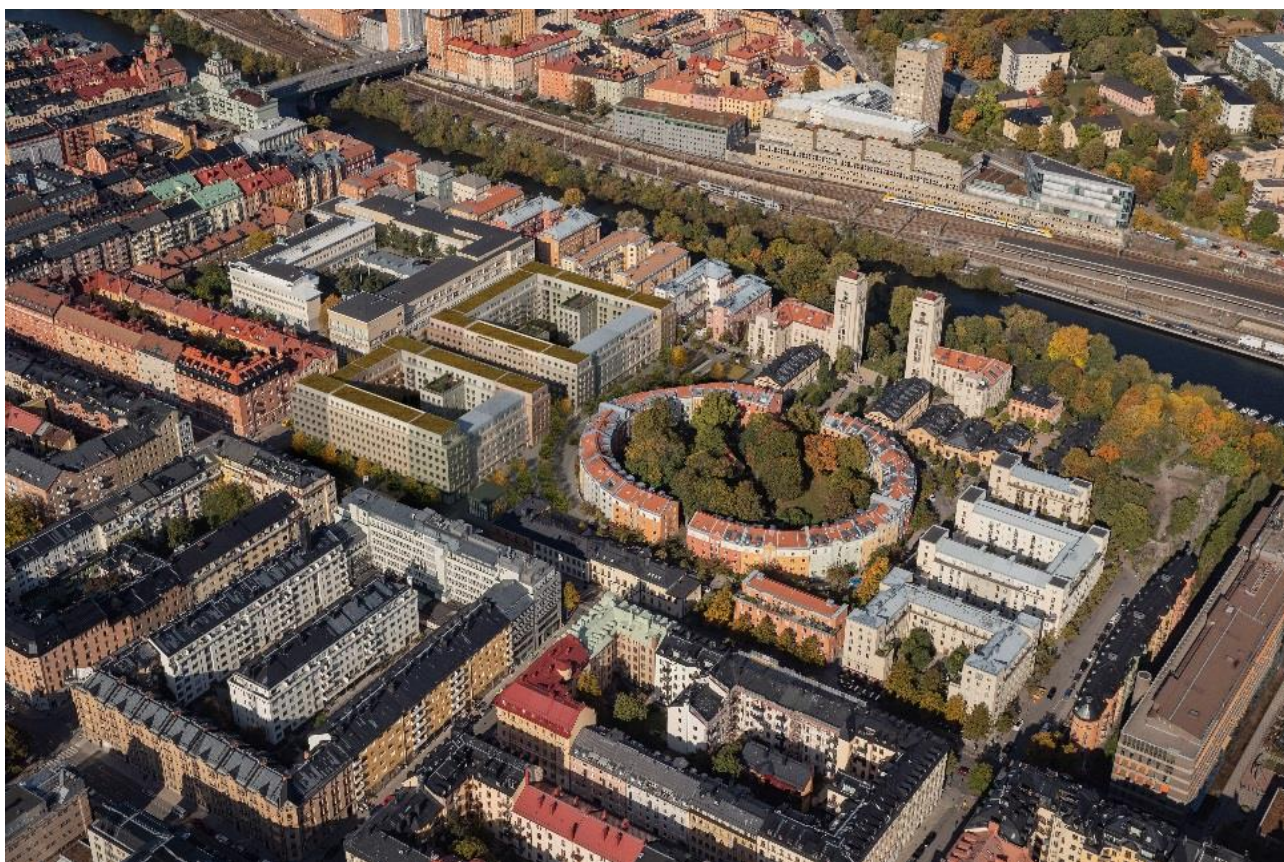
Illustration som visar förslaget och kopplingar (Tengbom).

Förslagets huvuddrag

Bebyggelsen delas in i två slutna kvarter med blandade funktioner och en generell höjd på sex våningar. Mot Fleminggatan tillåts sju våningar. De översta en till två våningarna är indragna våningar. Kvarteren delas av en ny lokalgata som kopplar samman Polhemsgatan med Grubbensringen. Det södra kvarteret dras in mot Fleminggatan

och bildar ett avlångt torg med trädplantering. Närmast Grubbensringen bevaras och utvecklas de triangulära hörnparkerna som torg/parkyta i anslutning till verksamheter i bottenvåningarna.

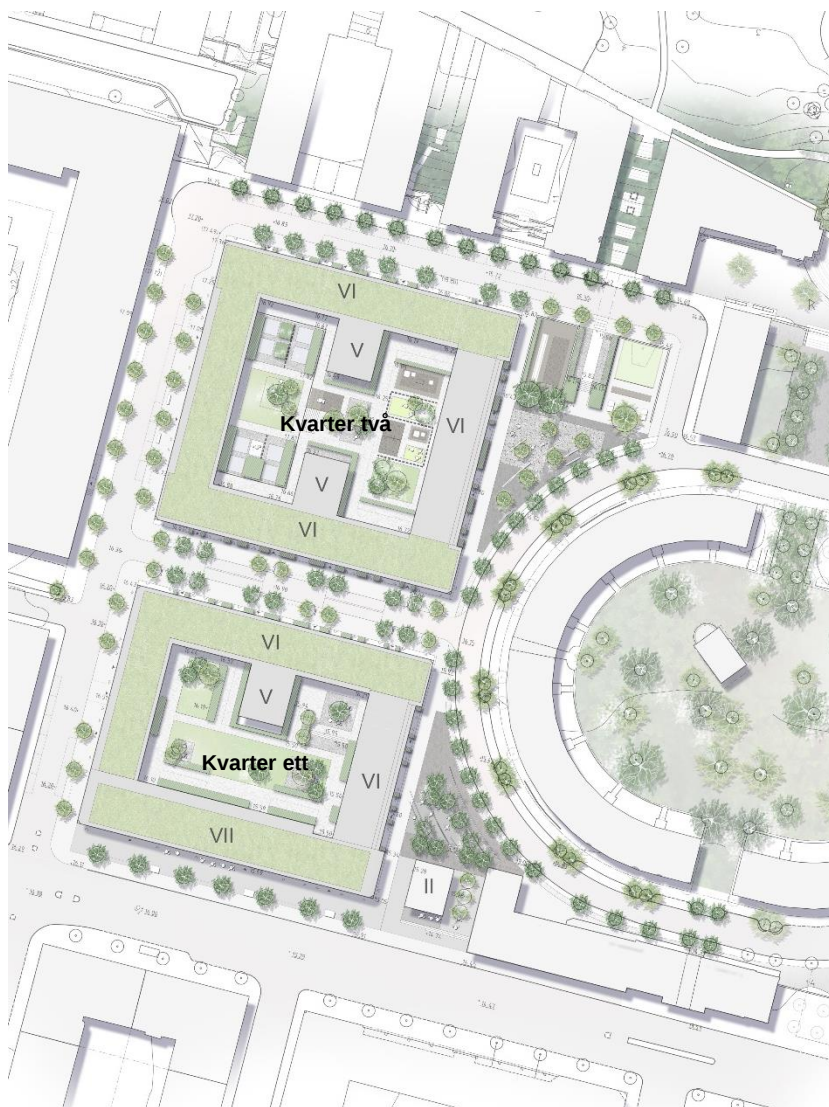
De nya kvarteren möter upp det centrala läget i staden och möjliggör ett intensifierat stadsliv. Med kontor, bostäder och lokaler samt med nya offentliga platser för aktiviteter och vistelse



Flygvy med planförslaget (Tengbom).

skapas ett flertal nya mötesplatser i området. Nya grönskande stråk och platser anläggs som kopplar både mot den historiska stenstaden, S:t Eriksområdet samt mot omgivande park- och grönområden.

Förslaget innehåller ca 325 lägenheter, beräknat på 100 kvm ljus BTA/lägenhet, 5000 kvm kontor samt en förskola om totalt fyra avdelningar, en fullstor idrottshall och ett antal kommersiella lokaler av olika storlekar i bottenvåningarna. Parkering sker under mark. Angöring och inlastning till verksamheter sker från gatan. Flera äldre byggnader längs Fleminggatan bevaras och utvecklas i förslaget.



Illustrationsplan (Tengbom).

Stadsbyggnadsprinciper

Stadsbyggnadsprinciperna syftar till att bygga vidare på den ursprungliga täta innerstadens principer, samtidigt som S:t Eriksområdets starka planform och gestaltningssidé, och i förlängningen den historiska park-och institutionskaraktären, tas tillvara. Till detta läggs ett lager av samtida arkitektur som följer grammatiken från de tidigare epokerna, men utifrån dagens och framtidens behov av långsiktigt hållbart stadsbyggande.

Förslagets bygger på följande stadsbyggnadsprinciper och mål:

- En sammanhållen arkitektonisk helhet.
- En integrerad del av staden.
- Offentliga rum för möten och aktivitet.
- Mångfunktionella gröna ytor.
- Planera för blandade funktioner.

- Hållbara färdmedel prioriteras.
- Ett varierat bostadsutbud.
- Kvalitet och långsiktighet.

Planstruktur

Planförslaget ansluter till existerande stråk och strukturer inom S:t Eriksområdet och omgivande stenstadsbebyggelse. Den rektangulära formen som innefattar Grubbensringen ger utrymme för platsbildningar i hörnen, i förslaget omnämns de som hörnparker.



Illustration av existerande strukturer och axlar (stadsbyggnadskontoret).

Bebyggelsen delas in i två slutna kvarter. Kvarteren delas upp av en ny gata som placeras i östvästlig riktning i höjd med Grubbensparkens mitt, vilket följer S:t Eriksområdets axel i östvästlig riktning och ansluter till en passage in till Grubbensparken. I planförslaget tas denna riktning upp och en 18 meter bred lokalgata föreslås, vilket möjliggör för trädplantering och utformning som samspelar med den befintliga karaktären inom S:t Eriksområdet. Bebyggelsen placeras i linje med bebyggelsen längs Polhemsgatans östra sida söder om Fleminggatan. Att tillskapa erforderlig plats för nya gröna trädvolymmer på båda sidor i gaturummet utgör en genomgående gestaltungsprincip, både för infarts- och lokalgator.

Indelning i två kvarter ger relativt stora bostadsgårdar vilket tillsammans med takterrasser ger kvalitativa vistelsezoner och möjliggör direkt solljus under sommarhalvåret. Kvarterstorleken skapar även förutsättningar för bra dagsljus i lägenheterna samt möjlighet till att anordna en förskola med egen gård av god kvalitet. Den slutna kvartersformen ger skydd från trafikbuller på gårdarna.

Förslaget tar fasta vid Fleminggatans befintliga varierande struktur av indragen bebyggelse vilken skapar platsbildningar. Platserna är södervända vilket ger solbelysta och gröna stadsrum och berikar Fleminggatans gaturum.

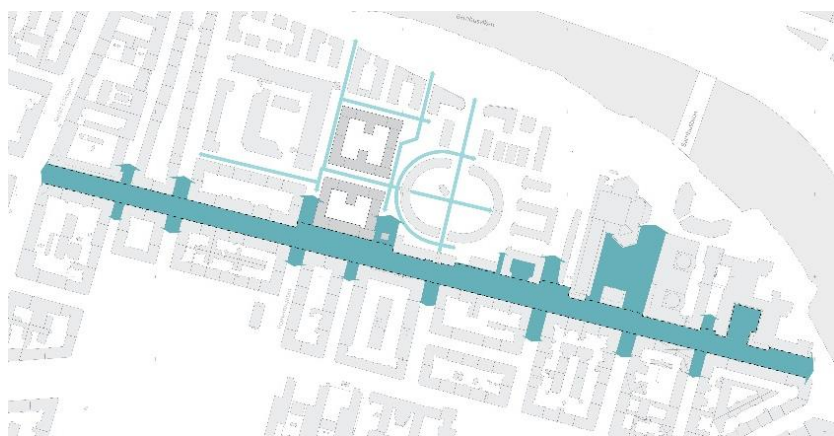


Illustration av Fleminggatans indrag och variation (stadsbyggnadskontoret).

Bebyggelsens skala och form

Kvarteren relaterar huvudsakligen till omgivande byggnaders höjder. Bebyggelsens skala är varierande med hänsyn till läge och innehåll.

Den övergripande skalan i området är sex våningar där den översta våningen är indragen. Indraget minskar den upplevda byggnadshöjden och förbättrar solljusförhållanden på gårdar och gator. Mot Polhemsgatan relaterar skalan till omgivande byggnadshöjder och stärker gaturummet mot S:t Eriks gymnasium. Mot Fleminggatan relaterar hushöjden till det större gaturummet och anpassas till Fleminggatans skala och omgivande byggnadshöjder. Här föreslås sju våningar där den översta våningen är indragen.

Mot Grubbensringen relaterar föreslagen bebyggelse till S:t Eriksområdets där skalan är sex våningar och de två översta våningarna är indragna. Kvarteren flankeras med gavlar och strukturen relaterar till S:t Eriksområdets konsekvent framhävda gavelmotiv.

Befintlig byggnad mot Barnhusviken står i en sluttning och höjderna varierar mycket och blir som lägst mot PO Hallmans gata. Mot PO Hallmans gata är förslaget skala högre än befintlig bebyggelse på motsatt sida gatan.



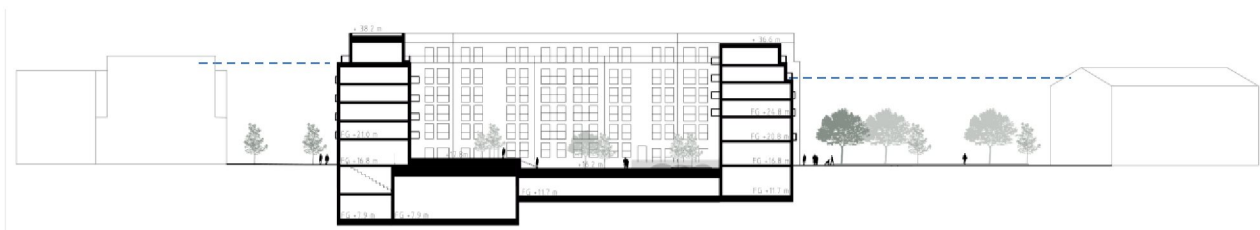
Illustration av relation i höjd mellan bebyggelsen (stadsbyggnadskontoret).



Fasader längs Polhemsgatan och byggnadshöjder i relation till omgivande bebyggelse med blå streckad linje (Tengbom).



Sektion genom S:t Eriks gymnasium längst till vänster, förslaget och S:t Eriksområdet till höger. Blå streckad linje visar hur byggnadshöjder förhåller sig dels till S:t Eriks gymnasium och S:t Eriksområdet där gavlar på motsatt sida inom S:t Eriksområdet är en referenspunkt (Tengbom).

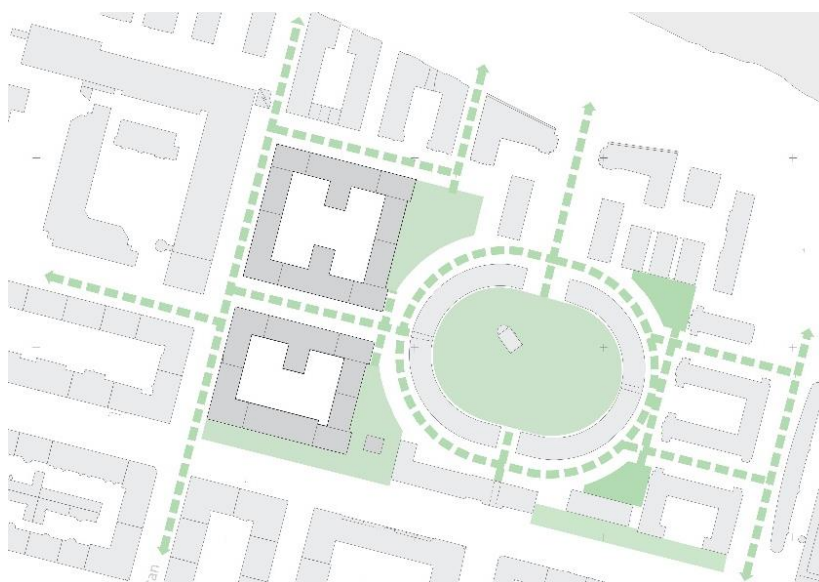




Siktlinjer visas som streckad röd linje, fondmotiv som röda ringar och gavlar som ljusröda ringar (stadsbyggnadskontoret).

Offentliga rum

Utformningen av planområdets offentliga rum har stor betydelse för att uppnå en arkitektonisk helhet. Både gaturum och platsbildningar ska komplettera och samspela med det befintliga S:t Eriksområdets karaktär.



Trädplanterade stråk och rum (stadsbyggnadskontoret).

Hörnparkerna bevaras och utvecklas. Ett nytt torg mot Fleminggatan anläggs och gator ges nödvändig bredd. Förutsättningar skapas för att få en utformning med

trädplanteringar och förgårdsmark som förstärker planområdets relation till S:t Eriksområdet.

Bebyggelsens innehåll

Förslaget innehåller en varierad markanvändning med blandade funktioner vilket ger ett brett utbud av mötesplatser, verksamheter samt aktiviteter som attraherar olika besökare större delen av dygnet, vilket skapar förutsättningar för trygga stadsmiljöer. Hänsyn tas till befintlig verksamhet för vårdcentral och förutsättningarna för att fortsatt kunna verka i området.

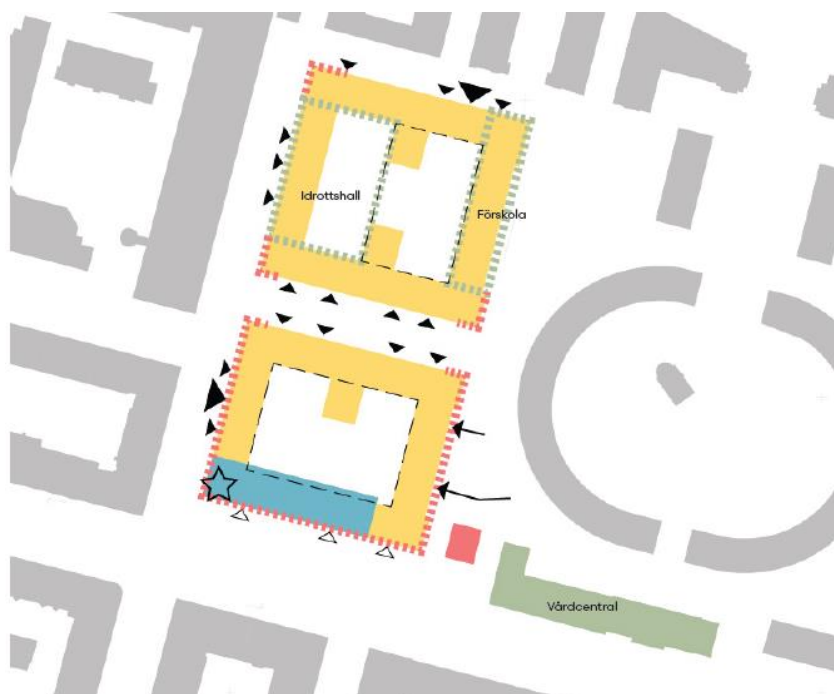
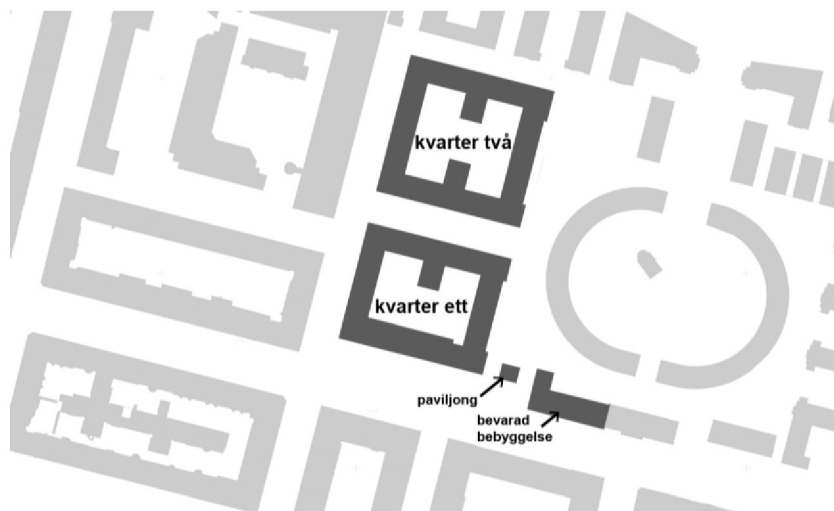


Illustration funktioner. Bostäder (gul), Kontor (blå), centrumändamål (röd), centrumändamål i bottenvåning (röd streckad linje), vårdcentral (grön), entré trapphus/garage (ifylld pil), Entré ej PRH- parkering rörelsehindrad (ej ifylld pil), mobilitetshub (stjärna) och garage (streckad svart linje) (Tengbom).

Ny bebyggelse



Kartan visar lokaliseringen av bebyggelsen inom förslaget.

Kvarter ett: Bostäder, kontor, centrum och parkering
Kvarteret har ett exponerat läge i stadsdelen och vänder sig representativt mot Fleminggatan med en kontorsbyggnad med lokaler av publik karaktär i bottenvåningen.



Kvarter ett innehåller bostäder, kontor, centrumändamål och parkering samt bildar en ny torgbildning längs Fleminggatan (Tengbom).

Den östra sista delen av kvarteret innehåller bostadshus. Kvarteret är uppdelat i 10 sammanhängande byggnadskroppar som följer ett för områdets övergripande uttryck.

Mot Grubbensringen är bebyggelsen lägre och möter den lägre skalan. Mot Polhemsgatan möter bebyggelsen den något högre skalan. Bostadsgården är stor och luftig samt kompletteras med en byggnadsvolym vars tak kan utnyttjas som gemensam uteplats för de boende.

En mobilitetshub föreslås placeras i bottenplan i korsningen Polhemsgatan/Fleminggatan. Huben har direktförbindelse med parkeringsgaraget för tillgång till bilpool och andra mer utrymmeskrävande mobilitetstjänster. En gruppboende för LSS-boende planeras även i projektet.

Kvarter två: Bostäder, idrott, förskola, centrum och parkering
Kvarteret är placerat mellan S:t Eriksområdet och S:t Eriks gymnasium och är större än kvarter ett samtidigt som skalan är något lägre. Kvarteret är även uppdelat i tio byggnader som följer ett för området övergripande uttryck.



Kvarter två till höger i bilden samt hörnpark och terrasser mot Grubbensringen (Tengbom).

Kvarteret följer liknande principer men det är en mindre andel centrumändamål i kvarter två med anledningen av att utrymme ges till idrottshallen i bottenvåningen mot Polhemsgatan och förskolan mot Grubbensringen. Gården används i olika delar som bostadsgård samt förskolegård. Två byggnadsvolymer finns placerade mot innergården vars tak kan utnyttjas som gemensam uteplats för de boende.

En ny förskola med fyra avdelningar (64 barn) planeras inom kvarteret. Den har separata entréer från bottenvåningen, är integrerad i kvarteret i två våningar och har en förskolegård inne på den bullerskyddade innergården. Förskolans gård ska uppnå minst tio kvadratmeter per barn, totalt 640 kvm räknat på 16 barn/avdelning. Gården bör innehålla träd och bestå av flera rumsbildningar samt möjlighet att röra sig runt i en slinga. Platser både i sol och i skugga ska erbjudas. Förskolegården bör innehålla lekfunktioner för flera förskoleåldrar och kunna utnyttjas flexibelt.

Under kvarteret, med entré mot Polhemsgatan, placeras en fullstor idrottshall. Idrottshallen är avsedd att användas i huvudsak för skolverksamhet för skolor på Kungsholmen. Entréer till bostadshusen bör också möjliggöras i entrévåning mot Polhemsgatan.

Paviljongen: centrumändamål

Mot Fleminggatan, mellan den bevarade f.d. brandstationen och kvarter ett placeras en ny paviljong som är två våningar hög.



Fasader mot Fleminggatan, kvarter ett, paviljongen och långa med sammankopplad bebyggelse längst till höger (Tengbom).

Paviljongen ges ett samtida modernt uttryck och planeras innehålla lokaler för publikt ändamål. Paviljongen är tänkt att kunna utformas i till exempel stål och glas och relaterar i höjd till bevarad bebyggelse längs Fleminggatan. Paviljongen relaterar även till Trygg hansas paviljong och fungerar som ett filter mellan Fleminggatan och Grubbensparken.

Bebyggelse som bevaras

Utmed Fleminggatan bevaras kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som är sammanlänkad med porthuset. Detta säkerställs genom planbestämmelser om rivningsförbud (r) samt varsamhetsbestämmelser (k1-k4).

F.d. brandstationen: vård, centrumändamål, kontor
Brandstationen återställs till sitt ursprungliga utseende som lyfter fram byggnadens arkitektoniska kvaliteter. De ursprungliga portarna kan exempelvis öppnas upp igen och ge byggnaden en större öppenhet och vidare användningsområde.

Brandstationen förses med rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelser (k1-k4). Vid förändring ska fasad utföras i puts i tidstypisk kulör (k1). För brandstationen innebär detta stenimiterande kulörer såsom brunrosa och gul sandsten eller ljusgrå kalksten. Fönster ska utformas lika ursprungliga avseende indelning, dimension, och material samt i tidstypisk kulör (k2). Tidstypisk kulör för fönster är mörkare nyanser av brunt, grönt och brunrött. Vid förändring ska även byggnadens ursprungliga karaktär avseende volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling samt detaljeringsnivå beaktas (k3). Ändringar i fasad mot Fleminggatan får endast göras i väsentlig överensstämmelse med ursprunglig fasad (k4) t.ex. genom att de ursprungliga portarna öppnas upp igen för större fönster mot gatan eller återställande av dekorativa putsomfattningar över fönster.



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



Brandstationens nuvarande kulör som är tidstypisk.

Röntgenbyggnaden: vård, centrumändamål, kontor
Röntgenbyggnaden bevaras och dess karaktär behålls.
Byggnaden förses med rivningsförbud (r) och
varsamhetsbestämmelser som reglerar att vid förändringar ska
fasad utföras i puts i tidstypisk kulör (k1) samt att fönster ska
utformas lika ursprungliga avseende indelning, dimensionering
och material samt i tidstypisk kulör (k2). För röntgenbyggnaden
innebär detta fasad i ljusa kulörer; vita eller svagt gula och
fönster i vita och grågröna kulörer eller avvikande kraftigare
kulör som brunt eller grönt.



Röntgenbyggnadens nuvarande kulör och fönstersättning.

Gestaltungsprinciper

Värden inom planområdet kommer förutom markens anordnande till stor del att präglas av husens arkitektoniska utformning. Till planbeskrivningen hör ett kvalitetsprogram som förtydligar detaljplanens intentioner avseende gestaltning av bebyggelsen och allmän plats. Kvalitetsprogrammet ska läsas parallellt med denna planbeskrivning och plankarta. Utformningsbestämmelser som finns på plankartan anges här i parentes vid den del där det är aktuellt.

I det fortsatta planarbetet kommer gestaltning och utformning av de enskilda husen studeras mer utförligt. Kvalitetsprogrammet och planbestämmelserna kommer att utvecklas för att till granskningsskedet säkerställa förslaget arkitektoniska kvalitéer och en hög arkitektonisk nivå.

Generellt eftersträvas en modern bebyggelse med en variation inom ramen för stenstadens klassiska grammatik i gestaltningen av förslaget. Bebyggelsen får i huvudsak en tydlig indelning med en förhöjd bottenvåning, en mellandel och en indragen takvåning. Nedan beskrivs planförslagets generella gestaltungsprinciper.

Bebyggelseindelning (f1 och f2)

För att uppnå en för stenstaden typisk variation delas de nya kvarteren in i mindre delar/olika hus som utformas individuellt men inom det övergripande schemat för att harmoniera med omgivningens karaktär. Kvarteren delas in så att ett trapphus motsvarar en byggnadskropp. Fasadlängderna är komponerade enligt omkringliggande bebyggelses karaktär och fasadlängder.

Bottenvåning och entréer (illustration A på plankarta)

Bottenvåningar mot gator och torg har en publik karaktär och stärker den urbana miljön. En övergång av offentlighet och aktivitet finns i bottenvåningarna beroende på placering. Fleminggatan är det mest aktiva och publika stadsrummet därefter Polhemsgatan och hörnparkerna. Den nya lokalgatan och P O Hallmans gata är lugnare och mer kontemplativa stadsrum.

Bottenvåningarna ska vara förhöjda och sockelhöjden mellan husen ska variera beroende på byggnadens skala, gestaltning samt markens lutning. Utformningen av sockelvåningen ska ske med stor omsorg om detaljer och materialval med hög kvalitet, relief och struktur.

Entréer till bostäder och verksamheter ska vändas mot gatan och artikuleras. De har en individuell utformning utifrån en

sammanhängande idé, är inbjudande och skapar identitet. I likheten med den äldre stenstaden är porten ett ledmotiv och fasadrytmen och fönsteröppningar gestaltas medvetet kring porten. Skyltning och belysning av entréporterna ska integreras i fasadens helhet och utformas med omsorg. Samtliga kvartershörn fasas i sockelvåningen för att möjliggöra ett bättre flöde i stadsrummet och bättre siktlinjer, detta markeras som x-område i plankartan.

Förgårdsmark

Gestaltningen av förgårdsmarken ska upplevas enhetlig och ska bestå av gedigna materialval och grönska. Grönskan ska stärka portmotiv för huvudentréer genom t.ex. klätterväxter. Flera principer för grönskan kan råda inom förgårdsmarken och respektive gaturum bör ges en unik karaktär.

Fasader och proportionering (f1 och f2)

Husen delas in i en tydlig sockelvåning, mellanvåningar och indragen takvåning. Fasadens principiella komposition inom den mer småskaliga indelningen av bebyggelsestrukturen ger utrymme för variationer, inom en mer klassisk och sober ram.

Bottenvåningen markeras och avviker diskret från resten av fasaden och framhäver en tyngd inom utformningen.



Fasad mot Polhemsgatan. Husen delas in i en tydlig sockelvåning, mellanvåningar och en indragen takvåning (Tengbom).

Mellanvåningarna kännetecknas av jämna fönsterrapporter med väl proportionerade fönster. Takvåningarna utformas i samklang med omgivningens höjd och skala.

Fasaderna utmärks av en stram komposition, reslighet och en homogent bearbetad yta. Den murade väggen dominerar och fönstersättningen utmärks av en enhetlig rytm som också betonar de resliga entréporterna. Det ska finnas ett lugn och en enhetlighet i fasaduttrycket där fönster och balkonger passas in inom ramen för det generella fasadschemat. Den privata fasaden underordnar sig det offentliga rummet.



Referensbilder för fasader och proportionering.

Där bebyggelsen hamnar i fonden för ett rörelsestråk och/eller en siktlinje markeras fondmotivet med hjälp av exempelvis balkongmotiv, burspråk, frontespis, portik eller dylikt.

Fönster

Byggnadernas våningshöjder bör ges en minsta höjd på 2,85 meter, denna höjd gör att fönsterrapporterna kopplar i höjdförhållande till S:t Eriksområdet och även den omkringliggande stenstaden. Detta skapar förutsättningar för stora högresta fönster. Kompositionen mellan horisontalitet och vertikalitet samt samspelet mellan glasad yta och tät vägg bör noggrant avvägas. Balkongdörrar kan föras med glas hela vägen ner. Fönster kan ges olika proportioner och delningar för att förstärka husens olika karaktär samtidigt som fönsterschemat och proportionerna noggrant bör studeras i sin helhet och harmonisera inom de nya kvarteren, för att undvika många olika typer av fönster.



Referensbild fönster.

Balkonger (f3, f4, f5, f6, f7 m.fl.)

Den grundläggande principen är att balkonger i huvudsak finns mot gård och inte mot allmän plats. Planen reglerar placering och djup på balkonger där de får förekomma mot allmän plats. När balkonger finns mot allmän plats ska det vara av stor betydelse för husets gestaltning och ta hänsyn till det offentliga rummet och underordna sig fasadens övergripande utformningsschema. Balkonger som vetter mot allmän plats får inte glasas in. Balkonger mot gården får inte göra för mycket intrång på ljusinfallet i lägenheterna och på innergården.

Betongdetaljer, framför allt mot gata, måste vara omhändertagna. Råa betongundersidor eller klumpiga infästningsdetaljer får inte finnas, ett sobert och renodlat uttryck eftersträvas. Detaljerna behöver inordnas i den övergripande gestaltningsidén för respektive hus och utformas med omsorg. Balkongräcken bör föredragsvis utformas i smide, och eftersträva ett lätt och elegant uttryck.



Referensbild balkonger.

Tak/Takvåningar

Husens markeras med en tydlig takfot. En variation i takfotshöjd och dess utformning ska eftersträvas. Utöver takfoten får husen en till två takvåningar vilka utformas i samklang med omgivande tak och takvåningars höjd och skala. Takvåningarna trappas inåt och ska vara tydligt indragna från fasadliv vilket bildar kungsbalkonger både mot gaturummet och mot innergården. I kvarterens hörn ska takvåningen vara tydligt indragen. Takräcken ska placeras indragna från fasadliv och utföras i smide.

Frontespiser och takkupor placeras tydligt tillbakadragna från fasadliv och de räcken som finns ska vara indragna från fasadlivet för att minska påverkan. Takräcken ska utformas på ett sätt som inte ger negativ inverkan på bebyggelsens tydliga takfot.

Installationer och tekniska utrymmen ska inrymmas inom byggnadsvolymen. Mindre installationer ska placeras så att de inte är synliga från gatan och ska rymmas inom den i planen reglerade byggnadsvolymen.

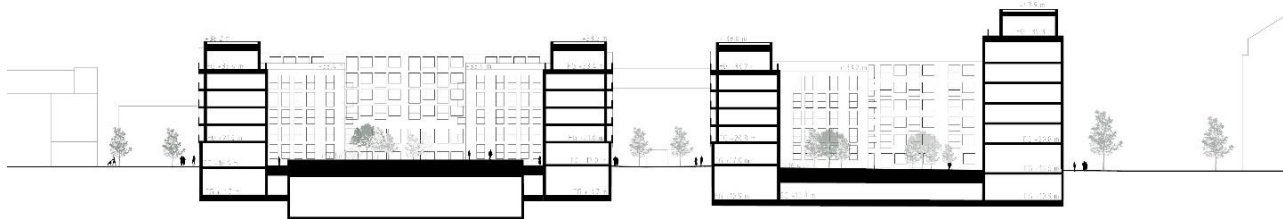


Taklandskap mot PO Hallmans gata, kvarter två. I bakgrunden framgår ytterligare våning mot Fleminggatan, i kvarter ett (Tengbom).

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna bör ha en privat karaktär och i innehåll och utformning utgöra ett komplement till de offentliga rummen i området. Gårdsrummen ska ha en hög kvalitet i detaljering och anläggningsteknisk standard. För att säkerställa detta krävs ett jorddjup som möjliggör för plantering och grönska. Båda gårdarna ska innehålla konst och växtlighet. Portiker skapar in- och utblickar mellan gårdar och gaturum samt underlättar åtkomst till gården med cykel, barnvagn och rullstol.

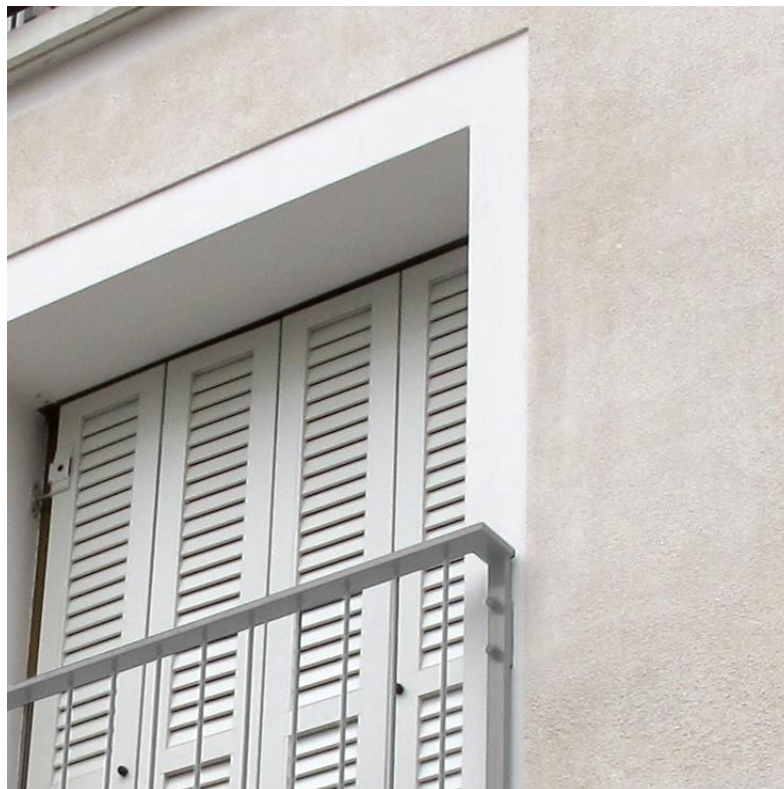
På gårdshusens tak tillåts terrasser för vistelse som med fördel kan vara gemensamma för hela kvarteret och användas för odling, samvaro och aktiviteter. Den upphöjda gårdsdelen ovanpå idrottshallens tak kan användas som bostadsgård och/eller förskolegård.



Nordsydlig sektion genom kvarter och bostadsgårdar (Tengbom).

Material (f1 och f2)

Material och kulör varierar inom en gemensam material- och färgpalett. Utformningen ska medvetet förhålla sig till stenstadens och S:t Eriksområdets material och kulörpalett och ta upp den klassiska stenstadens fastighetsvisa rytm och varierade färgskala. Materialuttrycket på de olika delarna av huskroppen varierar för att kunna urskilja sockeln, mellandel och takvåningarna tydligt från varandra. Bottenvåningarnas fasader ska utföras i material som upplevs stabila och kommunicerar beständighet. Fasadmaterialet för mellandel bör huvudsakligen vara puts. Färgskalan hålls i återhållsamma stockholmstoner.



Referensbild material.

Elementskarvar

Planbestämmelse finns om att elementskarvar inte får vara synliga. Syftet är att skapa arkitektur med hög kvalité som berikar gaturummet. Detta avser att elementskarvar ska underordnas den övergripande fasadgestaltningen. Inga synliga fogar mellan prefabricerade element tillåts och vid eventuella elementskarvar ska de hanteras medvetet och tydligt ingå som en gestaltningsidé.

Torg och parker

Planförslaget innehåller tre mindre torg och en yta för park. Platserna kopplas samman och definieras av grönska, markbeläggning samt för Stockholms stenstads klassiska formspråk som muromgärdade terrasser och trappanläggningar.

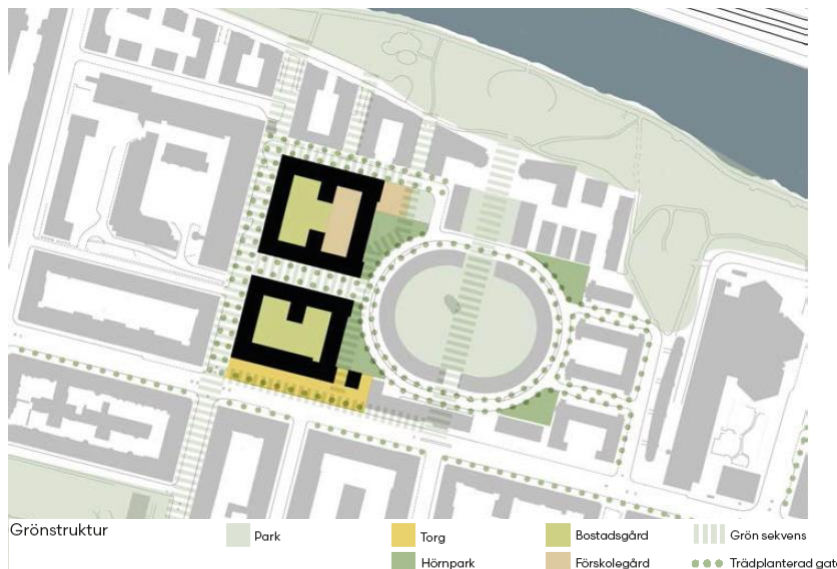


Bild över gator och platsbildningar inom och i närheten av planområdet (Tengbom).

Torg mot Fleminggatan

Mot Fleminggatan placeras ett större torg framför kvarter ett och mindre torgytor mellan paviljongen och f.d. brandstationen. Längs Fleminggatan finns idag indrag och torgbildningar som ger upphov till solbelysta vistelseytor i söderläge.

Torget har potential att bli en ny lokal målpunkt då det har ett bra solläge och lokaler för handel i entré våning föreslås. Kontorsentrén och bostadsentréerna mot torget möjliggör ett stadsmässigt flöde av människor.

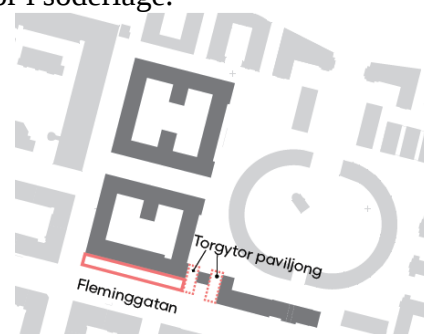


Illustration (Tengbom).

Torget definieras av sin stadsmässiga rumslighet mellan en ny rad av lindar och fasaden vid kvarter ett. Indraget och torgbildningen mot Fleminggatan bidrar till en bättre luftkvalitet i jämförelse med bebyggelse i väster längs Fleminggatan.

Fleminggatan förbinds med Grubbensringen genom två torgytor intill paviljongen. Dessa anslutande torgytor öppnar upp för en passage och synliggör den inre delen av S:t Eriksområdet. Då Fleminggatan sluttar, behöver plana ytor tillskapas vilka placeras intill paviljongen.

Hörnparkerna

Hörnparkerna planeras som centrala offentliga målpunkter och utformas som en arena att se och synas vid med liv och rörelse, plats för uteserveringar, informella sittplatser och spontana aktiviteter.

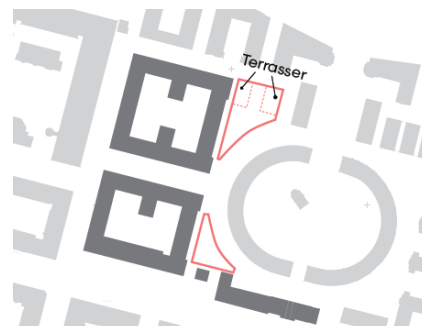


Illustration (Tengbom)

Detaljrik, lekfull och omsorgsfull utformning av bl.a. markmaterial och möblering ska förstärka upplevelsen av platserna samtidigt som utformningen ska verka identitetsskapande samt locka till upptäckarglädje. Hörnparkerna är i sin karaktär hårdgjorda parktorg med ett för varje plats specifikt uttryck som underordnas den arkitektoniska helheten.



Referensbild hörnparker.

Terrasser

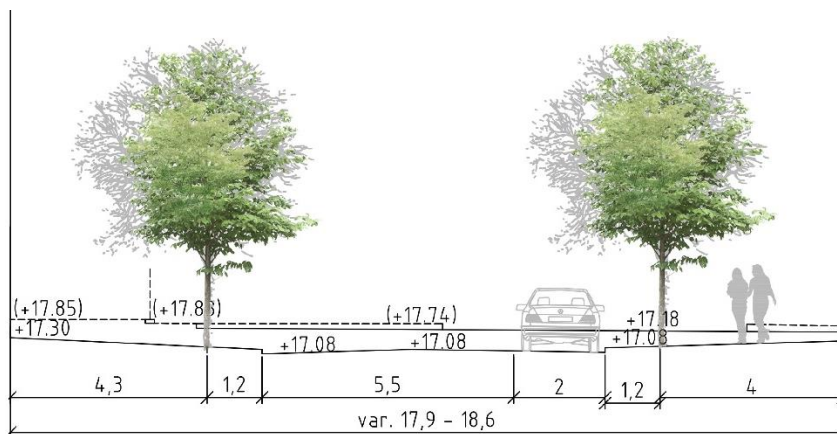
Invid den norra hörnparken utformas två terrasser mot P O Hallmans gata som ansluter till hörnparken och trappanläggningen mot Barnhusviken. Terrasserna utgör offentliga parkytor med lek, rekreation och spontan aktivitet. Platsen är även lämplig för offentlig konst med lekvärde.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget tillför en ny lokalgata och medför en förändring av befintliga gator inom planområdet. Den nya lokalgatan mellan kvarteren anordnas med dubbelriktad trafik som sammanbinder Polhemsgatan med Grubbensringen. Polhemsgatan och P O Hallmans gata fortsätter att vara dubbelriktad. Befintlig vändplats i anslutningen till P O Hallmans gata bibehålls. Hastigheten inom planområdet föreslås vara 30 km/h.

Polhemsgatan får stenstadens mått och karaktär. De nya fasaderna placeras i liv med husfasader söder om Polhemsgatan och gatan smalnas av från dagens situation. Bredare gångbanor och trädplantering föreslås. På Polhemsgatans östra sida anordnas angöring och kantstensparkering samt en bred gångbana som möjliggör cykelparkering samt plats för vistelse. Polhemsgatan sänks och får en jämnare och mer attraktiv utformning. Trottoaren längs den västra sidan av Polhemsgatan sänks och får en jämnare utformning. I anslutning till S:t Eriks gymnasium ersätts del av trottoar som idag fungerar som en ramp av en mindre ramp för att skapa ett mer sammanhängande gatusnitt och möjliggöra trädplantering.



Sektion genom Polhemsgatans norra del vid kvarter två (Tengbom).

Längs den södra sidan av P O Hallmans gata återplanteras en ny trädrad av lindar. Befintliga lindar ersätts då de hamnar i fel läge i relation till b.l.a. bostadsentréer och angöringsplatser. Angöring till bostäder samt förskola möjliggörs på gatans södra sida. På P O Hallmans norra sida bibehålls dagens kantstensparkerings och träd.



Polhemsgatan med S:t Eriks gymnasium till vänster och ny föreslagen bebyggelse till höger (Tengbom).

Den nya lokalgatan bildar en ny entré in till S:t Eriksområdet. Gatan är placerad i S:t Eriksområdets östvästliga mittaxel. Gatan är ca 18 meter bred, vilket möjliggör för en utformning och karaktär som hänger ihop med övriga gator inom S:t Eriksområdet. Gatubreddens möjliggör trädplantering, möbleringszon och förgårdsmark. Gatan är utformad för vistelse. Den nya lokalgatans koppling till Grubbensringen innebär att delen för anslutningen mellan Grubbensringen och lokalgatan kommer att påverkas genom att träd och parkeringsplatser behöver tas bort. Trottoarerna längs den nya lokalgatan planteras med lindar för att skapa en naturlig anslutning till S:t Eriksområdet.



Ny lokalgata centralt placerad inom kvarteren (Tengbom).

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. Totalt kommer antalet parkeringsplatser inom gatumark att minska med mellan 64 till 85 platser.

Boende- och verksamhetsparkering

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. 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.

Parkeringsgaragen är planerade att vara öppna och tillgängliga för boende, besökare och verksamma i området. Därav

samnyttjas parkeringsplatserna i garaget och reserverade platser finns endast för parkering för rörelsehindrad och bilpool.

Det projektspecifika parkeringstalet (p-tal) för planområdet är 0,35 bilparkeringsplatser per 100 kvm BTA. Beräkning av parkering har utgått från BTA istället för antal lägenheter, då lägenhetssammansättningen i detta tidiga skede inte är fastlagd. Beräkningen av p-tal bör utföras per lägenhet till granskningsskede.

Stadens riktlinjer för parkering medger en justering av p-talet (uppåt eller nedåt) med hänsyn till lägenhetsstorlekar. Osäkerheter inom byggnadernas lägenhetssammansättningar medför att eventuell rabatt eller påslag på p-talet baserat på lägenhetsstorlekar behöver hanteras i ett senare skede och under förutsättningar att mobilitetstjänster för gröna parkeringstal har vidtagits.

För verksamheter och idrottshall används p-tal 0,07 platser/anställd respektive 0,05 platser/besökare.

Parkeringstalet för bil är förhållandevis lågt för såväl bostäder som verksamheter. För boende har förutsättningarna bedömts som goda för att kunna bo och leva på platsen utan att uppleva krav på att äga en egen bil.

Planförslaget omfattar 118 parkeringsplatser fördelade på två kvarter i ett plan under mark, vilket uppfyller kraven enligt angivna p-tal. Planen begränsar inte möjligheten att anlägga ytterligare våningsplan för parkering om det skulle krävas.

Gröna parkeringstal

Enligt Stockholms stads riktlinjer kan fastighetsägare tillämpa gröna parkeringstal i syfte att underlätta för boende att avstå från egen ägd bil. Områdets förutsättningar och beräknad utbudsnivå av bilparkering har medfört motiv för att implementera mobilitetsåtgärder i planområdet och påverka parkeringstalet nedåt.

För planen eftersträvas det gröna p-talet motsvara en ambitiös nivå, vilket innebär en minskning på 25% på det projektspecifika p-talet. Byggaktörer ska då minst genomföra följande mobilitetsåtgärder: Informationspaket, attraktivt cykelrum i markplan, cykelpool med varierande typer av cyklar, cykelparkeringar av god standard, förbättrade cykelfaciliteter,

tillgång till bilpoolsplatser, prova-på-kort på kollektivtrafik och cykelpool för bl.a. lastcykel.

Långsiktiga lösningar föreslås genom planeringen av en mobilitetshub vilket garanterar fysisk plats för mobilitetstjänster som kan tillåtas variera över tid. En mobilitetshub är ett sätt för att främja en hållbar utveckling både inom planen och dess närområde samt en plats för delade mobilitetstjänster och kan även rymma olika servicefunktioner, t.ex. bilpool, cykelparkering mm.

Exempel på föreslagna mobilitetstjänster finns beskrivna i framtaget i ett mobilitets-PM (Trivector, 2019-10-18).

Cykelparkering

Inom planområdet ska fyra cykelparkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA/bostad anordnas i syfte att tillgodose förväntad efterfrågan. Cykelparkering löses i första hand via attraktiva, trygga och lätt nåbara cykelrum i markplan och cykelparkering i garage med tillgängliga och anpassade ramper för cyklister. Cirka 10 % av cykelparkeringen lokaliseras på gården för flexibel användning och för besökare. Cykelparkeringen utformas med god standard, stöldsäker och väderskyddad i enlighet med stadens handböcker för cykelparkering.

Cykelparkeringen utformas med plats för olika typer av cyklar enligt följande:

- Minst 5 % utformas för ytkrävande specialcyklar
- 50 % utformas i form av två våningsställ
- Övriga cykelställ utformas om möjligt flexibelt där utformningen kan tillåtas variera över tid.

Garage och cykelrum utrustas med förbättrade cykelfaciliteter så som fast luftpump, automatisk dörröppnare, breda dörrar, reparations- och tvättrum (garage) och ladduttag för elcykel.

Besökande cyklister ställer normalt krav på att kunna parkera i direkt anslutning till cykelvägar och inom en radie av 25 meter från målpunkten där så är möjligt. Cykelparkeringsplatser för verksamheternas besökare ska vara lättillgängliga, väl synliga, 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.

För detaljplanen gäller ett parkeringstal på två cykelparkeringsplatser/100 kvm ljus BTA för kontor och publika verksamheter t.ex. butiker i bottenvåning och allmänna samlingslokaler. För förskolan gäller ett parkeringstal om 2,5 platser per 100 kvm ljus BTA och för idrottshallen åtta platser.

Angöring

Angöring av de nya kvarteren kan ske via garage och från gatan. Längs delar av Polhemsgatan, P O Hallmans gata och Grubbensringen reserveras plats för gatuparkering i likhet med dagens situation. Angöring är ej tillåten längs Fleminggatan på grund av busskörfält. Hörnparkerna är bilfria. Angöring till entréer längs hörnparkerna sker istället från utpekade angöringsplatser längs Grubbensringen.

Målsättningen är att angöring kan lösas inom 10 meter från entréer men där det inte är möjligt kan angöring inom 25 meter från entré accepteras.

I anslutning till idrottshallens entré, anläggs en avlämningsficka och befintlig vändplats i anslutningen till P O Hallmans gata bibehålls, den tjänar även som lastplats för S:t Eriks gymnasium likt idag. Vändplatsen medger vändning utan backrörelse för personbil och vändning med enkel backrörelse för lastbilar upp till 9,4 meter (motsvarar storlek för sopbil).

Vid angöring med buss till idrottshallen kan det uppstå problem vid utfart för busstrafik som kör PO Hallmans gata och ska svänga ut på Grubbensringen på grund av bussens svepyta. Det är osäkert hur övriga delar av lokalnätet kan hantera eventuell busstrafik. Rekommendationen är att besökare i första hand hänvisas till ordinarie kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

God plats och prioritet ges åt gång, cykel och kollektivtrafik i gaturummet och kompletteras med faciliteter som stödjer dessa rörelsesätt. Samtliga allmänna gator inom området kommer att ha gångbanor med en minsta bredd på 2,5 meter. Planförslaget föreslår bredda befintliga trottoarer eller komplettera 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 gatan ska en tillgänglighetsanpassad angöringsplats för bilar finnas inom 10 meters gångavstånd från en entré. Om det inte är möjligt att anordna tillgänglig angöring och parkering inom 10 meter ska det kunna ordnas inom minst 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus i enlighet med Boverkets regler.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vattenserviser från planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät.

EI/Tele

Tillkommande bebyggelse kan försörjas från befintligt nät samt kompletteras med nya ledningar. Inom planområdet finns behov av en ny elnätsstation (markerat med E inom kvarter ett på plankartan möjliggör läge för elnätsstation). 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. För restauranger och storhushåll ska andra insamlingssystem väljas för det organiska avfallet, t.ex. matavfallskvarn eller kärl.

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.

Återvinningsstationerna utmed Polhemsgatan kommer behöva omlokaliseras till annan plats.

Räddningstjänst

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

Kvarterstorgets 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 det fortsatta planarbetet och fortsatt projektering.

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 finns idag kommer att 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 65 träd inom området kommer att tas ner. Dessa kommer att ersättas med 104 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 att ge bättre förutsättningar för nyetablering i gatumark genom anläggning av skelettjordar

Stadsbyggnadskontoret anser därmed att påverkan på naturmiljö inom området är acceptabel.



Träd som sparas (inringade i orange) och träd som nyplanteras (Tengbom).

Trädraderna utmed Fleming- och Polhemsgatan kan dock omfattas av biotopskydd. Detta kommer att undersökas och en ansökan om dispens görs i samband med plansamråd.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Ulvsundasjön.

Dagvatten från planområdet ska fördröjas och tas om hand inom planområdet. Byggaktörer får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Föroreningshalterna i dagvattnet, samt föroreningsbelastningen från planområdet minskar samtliga undersökta ämnen. Ingen av föroreningshalterna överskrider heller riktvärden då exploateringen genomförs med föreslagna dagvattenåtgärder.

Då en helhetsbedömning görs över ett områdes inverkan på recipienten är det viktigast att ta hänsyn till hur föroreningsbelastningen förändras snarare än föroreningshalterna. En minskad avrinning men ökade halter kan fortfarande ge en minskad belastning mot recipienten. Eftersom belastningen av samtliga ämnen minskar mot Ulvsundasjön jämfört med befintlig situation, bedöms planens genomförande inte försvåra att Ulvsundasjön uppnår MKN.

Stadsbild

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget inte medför någon negativ påverkan på stadsbilden. Föreslagen bebyggelsestruktur har en skala som möter angränsande bebyggelse på ett lämpligt sätt. Förslaget sammanhängande gatu- och platsstruktur bedöms utgöra ett positivt bidrag till stadsbilden i området. Planen bidrar till en mer konsekvent och levande gatubild längs Fleminggatan.

Den planerade strukturen bidrar till att stärka kopplingar mot omgivningen. Den nya gatustrukturen skapar en ny koppling in mot S:t Eriksområdet och 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 en god rörelse av människor under större delar av dygnet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget innebär att bebyggelse med kulturhistoriska värden rivs, att en del värdefull bebyggelse bevaras samt att en utveckling av området kommer innebära en stor förändring för närområdet. Sammantaget anses påverkan på kulturmiljön vara acceptabel.

Planförslaget har utformats för att hantera mötet mellan två tydliga typologier - stenstadens kvartersstruktur och S:t Eriksområdets struktur. Ett medvetet val om att skapa ett sammanhängande offentligt rum med kvalitet, karaktär och grönska som finns inom S:t Eriksområdet har varit viktigt, likaså S:t Eriksområdet planform, främst hörnparker och den öst-västliga mittaxeln. Förslaget har även beaktat dagens planeringsförutsättningar, exempelvis genom att skapa offentliga torg, en park, allmänna funktioner och bostadskvarter med bostads- och förskolegårdar av god kvalitet samt tekniska krav. Förslaget bidrar till att göra stadsrummen mer aktiva till nytta för allmänheten genom publika lokaler i bottenvåningar, nya torg

och parker, vilket skapar nya arkitektoniska kvaliteter och berikar området.

Planförslagets konsekvenser på siluetten är analyserade i utifrån ett antal vypunkter och påverkan bedöms av stadsbyggnadskontoret vara begränsad. Bebyggelsen kommer att vara synlig i siluetten från norr, framförallt från Barnhusbron och andra sidan Barnhusviken. Från S:t Eriksbron sker ingen förändring i siluetten. Tillkommande bebyggelsen bedöms inte dominera över områdets landmärken. Den avvikande formen på taklandskapet kan uppfattas som avvikande.



Vy från Barnhusbron (Tengbom).



Vy från Bonniers konsthall (Tengbom).



Elevation utmed Barnhusviken som visar djupverkan (Tengbom).

Variationen i kvarterens höjd innebär att en djupverkan finns i förhållande till bakomliggande bebyggelse (söder om planområdet).

Till detaljplanen har det tagits fram en antikvarisk konsekvensanalys (Tengbom, 2019-12-02) där konsekvenserna på kulturmiljön analyseras. Av analysen sammanfattas det att planförslaget innebär att särskilt värdefull bebyggelse försvinner som är av vikt för förståelsen av områdets vårdhistoria. Förslaget innebär att en monumental byggnad som berättar om områdets historia och som är av vikt för stadsbilden försvinner. Områdets kontinuerliga verksamhet bryts när byggnaderna rivs.

De förslagna volymerna bedöms förändra upplevelsen av de idag relativt öppna gaturummen i hög grad då kvarterens volymer sluter gaturummen. Den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till stenstadens kvarter och takfot och framstår som ett tillägg till stenstadens bebyggelse. En till två övre indragna våningar över takfotshöjd och platta tak medför att upplevelsen av byggnadsvolymerna blir högre och mer kompakta än omgivande bebyggelse.

Kvarteren bedöms i hög grad avvika från S:t Eriksområdets småskalighet, öppna kvarter och generellt lägre skala än staden i övrigt. S:t Eriksområdet kan fortsättningsvis avläsas och upplevas men områdets starka och tydliga planstruktur bedöms påverkas negativt av två större slutna kvarter.

Samtidigt framgår det som positivt att f.d. brandstationen och röntgenbyggnaden bevaras i förslaget då möjlighet att avläsa den äldre stadens bebyggelsehistoria behålls.

Det beskrivs som positivt att förslaget binder ihop områdets gröna stråk och parker med omgivande gröna miljöer. Det är även positivt att S:t Eriksområdets trädalléer som stadsbyggnadselement bevaras och nya trädtrader planteras som binder ihop det nya området med de omgivande områdenas

grönstråk, även om uppvuxna träd är svåra att ersätta vilket medför att den gröna karaktären vid fastigheten blir mindre framträdande för en tid.

På avstånd bedöms de platta kompakta volymerna med sin höjd sticka upp ur och höja sig på ett avvikande sätt från stadsdelens jämna taklandskap och trädsilhuett.

Analysens sammantagna bedömning är att förslaget medför en stor förändring av närmiljön, måttlig påverkan på stadens kulturhistoriska intressen och liten påverkan på de i riksintresset utpekade värdekärnorna.

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 postmodernismens stadsbyggnadsprinciper och som en egen helhet kan minskas i och med förslaget. Dessa eftersom planstrukturen och volymerna avviker från S:t Eriksområdets ursprungliga plan. Denna påverkan anses vara acceptabel sett till de andra kvaliteter som planen medför.

Störningar och risker

Trafikbuller

Resultatet av bullerberäkningarna, vad avser vägtrafikbuller, visar att gällande riktvärden kan uppfyllas.

Vid den mest bullerutsatta fasaden i kvarter ett mot Fleminggatan beräknas som högst 65 dBA dygnsekvivalent och 79 dBA maximal ljudnivå. Vid fasader mot innergården i den slutna kvartersstrukturen beräknas som högst 45 dBA dygnsekvivalent och 60 dBA maximal ljudnivå. Föreslagen planlösning innebär att samtliga lägenheter innehåller riktvärdena, antingen genom att högst 60 dBA (65 för lägenheter om högst 35 kvm) dygnsekvivalent ljudnivå beräknas vid fasad, eller genom att minst hälften av bostadsrummen vetter mot luddämpad sida.

Vid de mest utsatta fasaderna i kvarter två beräknas som högst 59 dBA dygnsekvivalent och 78 dBA maximal ljudnivå. Därmed innehålls riktvärdet för samtliga planerade lägenheter utan åtgärder.

Gemensamma eller privata uteplatser som innehåller riktvärdena om 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på/mot innegårdarna i båda kvarteren, samt mellan kvarteren utan åtgärder. Förskolegård innehåller riktvärdena om 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå utan åtgärder.

Planförslagets konsekvenser på befintlig bebyggelses ljudnivå är mycket liten i jämförelse med nollalternativet. Som högst erhålls en ljudnivåökning på 1dBA, vilket beror på reflektion i fasader 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

Verksamhetsbuller förekommer från teknisk utrustning från taken av S:t Eriks gymnasium och S:t Eriks vårdcentral. Beräkningar med uppmätt indata från kylmedelkylaren på St. Eriks Gymnasium visar att ljudnivån ej överskrider gällande riktvärden för verksamhetsbuller. Från fläktarna på St. Eriks Vårdcentral beräknas som högst 43 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad i kvarter ett under dag/kväll/natt. Detta innebär att lägenheter som har tillgång till en ljuddämpad sida innehåller riktvärdena utan åtgärder.

Enrumslägenheter i sydöstra hörnet av kvarter ett har ej tillgång till en ljuddämpad sida, därmed överskrider bullerriktlinjerna. Att åtgärda fläktarna på vårdcentralens tak skulle innebära nivåer under 40 dBA vid fasad. Om buller från fläktar åtgärdas skulle det innebära att samtliga lägenheter kan klara riktvärden.

Luftkvalitet

Årsmedelvärdet för PM10 visar i planförslaget att miljö kvalitetsnormen 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ klaras medan miljömålet 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ överskrider längs Polhemsgatan och Fleminggatan. Dygnsmedelvärdet för PM10 visar i planförslaget att miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ klaras medan miljömålet 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ överskrider längs Fleminggatan.

Årsmedelvärde för NO₂ visar i planförslaget att miljö kvalitetsnormen 40 µg/m³ klaras medan miljömålet 20 µg/m³ överskrids längs Fleminggatan. Dagnsmedelvärde för NO₂ visar i planförslaget att Miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³ klaras.

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 stadsmiljöer 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 rekommenderas enligt nedan:

- 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

Hanteringen 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.

Dagvatten

Dagvattenhantering

Enligt dagvattenutredningen (Sweco, 2019-10-18) behövs det en sammanlagd volym för rening och fördröjning (åtgärds volym) på ca 174 kubikmeter uppnås för allmän platsmark och ca 135

kubikmeter för kvartersmark för att möta Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten.

Planerade skelettjordarna vid trädplanteringar på den allmänna platsmarken ger en tillgänglig fördröjningsvolym på ca 780 kubikmeter utan vidare fördröjningsåtgärder.

Avseende kvartersmark visar utredningen att fördröjningskravet är möjligt att uppnå, exempelvis genom vegetationsbeklädda tak. Om växter med fördröjningsvolym om 20 mm anläggs över hela takytan kan fördröjningskravet uppnås utan vidare åtgärd. Hur det kommer att hanteras kommer att studeras vidare i kommande planarbete.

Översvämningsrisker

En översiktlig visuell analys har gjorts över den planerade höjdsättningen där förhållandena ur ett översvämningsperspektiv ser bättre ut efter exploatering. Samtliga lågpunkter som identifierats för nuvarande situation är med ny höjdsättning och planerad markanvändning bortbyggda men behöver omhändertas på annat sätt, varför hantering av dagvatten på kvartersmark är viktig.

Enligt den planerade höjdsättningen finns en lågpunkt i korsningen där P O Hallmans gata går mot Grubbens trappor och Grubbensringen. Enligt den översiktliga analysen borde den dock inte utgöra någon större påverkan på intilliggande fastigheter. Vid behov skulle en brunn kunna placeras vid lågpunkten som leder vatten till närmsta skelettjord. Vid kraftiga skyfall kommer dagvattnet troligtvis brädda över lågpunkten och avledas likt idag mot Grubbens trappor och närmsta recipient.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt dagvattenutredningens föroreningsberäkningar är den genomgående trenden (med vissa undantag) att föroreningsmängderna minskar och föroreningshalterna ökar efter exploatering. Det sistnämnda beror på att flödena minskar efter exploatering vilket ger upphov till ökade koncentrationer. Efter exploatering med dagvattenåtgärder minskar såväl föroreningsmängder som föroreningshalter jämfört med dagsläget. Det medför att risk ej föreligger att chanserna att uppnå MKN försämrats.

Trafik och parkering

Enligt framtaget parkeringsinventerings-PM (Trivector, 2019-11-12) finns det idag totalt 268 parkeringsplatser inom

inventeringsområdet. Ögonsjukhusets har totalt 83 besöks- och personal parkeringsplatser. Dessa är ämnade enbart till sjukhuset och kommer att försvinna när ögonsjukhuset flyttar.

185 parkeringsplatser sker idag på gatumark med möjligheter till boendeparkering. Antalet gatuparkeringsplatser som tas bort i planförslaget är mellan 64-85. Att antalet inte är säkerställt beror på vart det blir trädplantering längs Polhemsgatan samt angöring vid Grubbensringen. Detta kommer att studeras vidare i kommande planarbete.

Parkeringsinventeringen visar på en hög beläggning kl. 10 – 17, som avtar därefter. Under sen kväll (ca kl. 19-20) är beläggningen på gatuparkeringen låg, mellan cirka 25-54%. Enligt parkeringsinventeringen nyttjas parkeringsplatserna dagtid inom utredningsområdet i betydande utsträckning av besökare med bostad utanför Stockholms innerstad.

Den utförda inventeringen visar på att beläggningsgraden är lägre än den eftersträfvade enligt Stockholms framkomlighetsstrategi och att en minskning av cirka 80 boendeparkeringsplatser (gatuparkering) är möjlig inom området.

Utöver detta tillkommer minst 118 parkeringsplatser inom kvartersmark i underjordiskt garage. Dessa platser är ämnade åt den tillförda bebyggelsen.

Enligt PM-mobilitet (Trivector, 2019-10-18) kommer förslaget att innebära en förändring av trafikflöden och trafikallsträng inom området. Antalet resor till och från området kommer att öka jämfört med idag, från dagsläget med ca 2650 resor/dygn till ca 3550 resor/dygn. Dock kommer fördelningen mellan färdssätt att förändras till förmån för mer hållbara färdssätt, där antal bilresor beräknas minska med mellan 25-65%.



Dagens parkeringsplatser till vänster (83 p-platser tillhör ögonsjukhuset och försvinner i och med flytt samt 185 gatuparkeringsplatser). Förslagets parkeringsplatser till höger (mellan 100-121 gatuparkeringsplatser). Totalt försvinner 64-85 gatuparkering (Trivector).

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att antalet parkeringsplatser som tas bort ligger inom intervallet som möter den önskvärda beläggingsgraden. Samtidigt som nya garage planeras under de föreslagna kvarteren. Av de gatuparkeringsplatser som försvinner är de flesta på Polhemsgatan. Föreslagen bebyggelse flyttas fram gentemot nuvarande ögonsjukhus indragna läge och den snedställda parkeringen prioriteras bort framför en mer stadsmässig gata. En del av befintliga parkeringsplatserna försvinner till förmån för nya gator och angöringsplatser vilket är nödvändigt för områdets utveckling. En upprustning av gatumiljön med bl.a. trädplanteringar och bredare trottoarer innebär också att parkeringsplatser försvinner.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget skapar en mer attraktiv och levande stadsmiljö i den centrala staden. Förslaget ger förutsättningar för en effektiv markanvändning, vilket tillsammans med den förbättrade stadsmiljön väger tyngre än påverkan på parkeringssituationen inom området och den trafikallstringen som kan uppstå på grund av förslaget.

Sol- och skuggstudie

För bostadsbebyggelsen har solstudier tagits fram (Tengbom, 2019-12-09). Olika tidpunkter på året och tider på dygnet visas. Vårdagjämning: kl.09:00, 12:00 och 15:00. Midsommar: kl.09:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Tre jämförelsealternativ har

tagits fram: Befintlig bebyggelse, gällande detaljplan Dp 8565 och planförslag.

Bostäder norr om P-O Hallmans gata får med förslaget gentemot nuläge ett minskat solljusinfall på gavlarna närmast gatan och delvis in på gårdarna. Däremot innebär det nya förslaget mindre förändringar i jämförelse med solförhållandena i gällande detaljplan, Dp 8565.

Bostäderna i norra delen av Grubbensringen får ett minskat solljusinfall kvällstid sommartid gentemot nuläge. Förändringarna från gällande detaljplan, Dp 8565, är dock mindre.

En del av bostäderna väster om Polhemsgatan och S:t Eriks gymnasium får ett minskat solljusinfall morgon sommartid jämfört med nuläget och gällande detaljplan, Dp 8565.

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.

Konsekvenser för barn

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.

Att förlägga en idrottshall för motion, social samvaro och möten inom planområdet ger en ny målpunkt för unga i ett tillgängligt läge, vilken lätt kan nås med gång och cykel eller kollektivtrafik. Idrottshallens lokalisering svarar mot ett uttalat behov utifrån bristanalys i stadsdelen av lokaler för föreningsverksamhet i form av en fullstor baskethall för unga.

Planförslaget innehåller flera vistelseytor av olika karaktär, där barn och unga tillåts ta plats i stadsrummet. De två inhägnade terrasserna norr om den norra hörnparken föreslås bilda 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.

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) ansvarar för projektering och utbyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark och i anslutning till allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Trafikkontoret ansvarar för driften av gatumark och torg inom planområdet och Kungsholmens stadsdelsförvaltning för skötsel av parkmark.

Huvudman för allmänna va- ledningar, el och fjärrvärme är Stockholm Vatten och Avfall AB, Ellevio AB respektive Stockholm Exergi AB. Huvudman för data- och teleledningar ska vara STOKAB och Telia AB.

Avtal

Ett föravtal om utvecklingen av Tegelbruket 4 har upprättats mellan Stockholms stad (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, genomförandet samt ansvar för utbyggnad av allmän platsmark.

Åtgärder i befintliga ledningsnätet regleras i genomförandeavtal mellan Regionen och ledningsägare för privat mark. För ledningssamordning ansvarar Regionen.

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, idrott och förskola. Den allmänna platsmarken är planlagd som gata, torg och park.

Fastighetsbildning

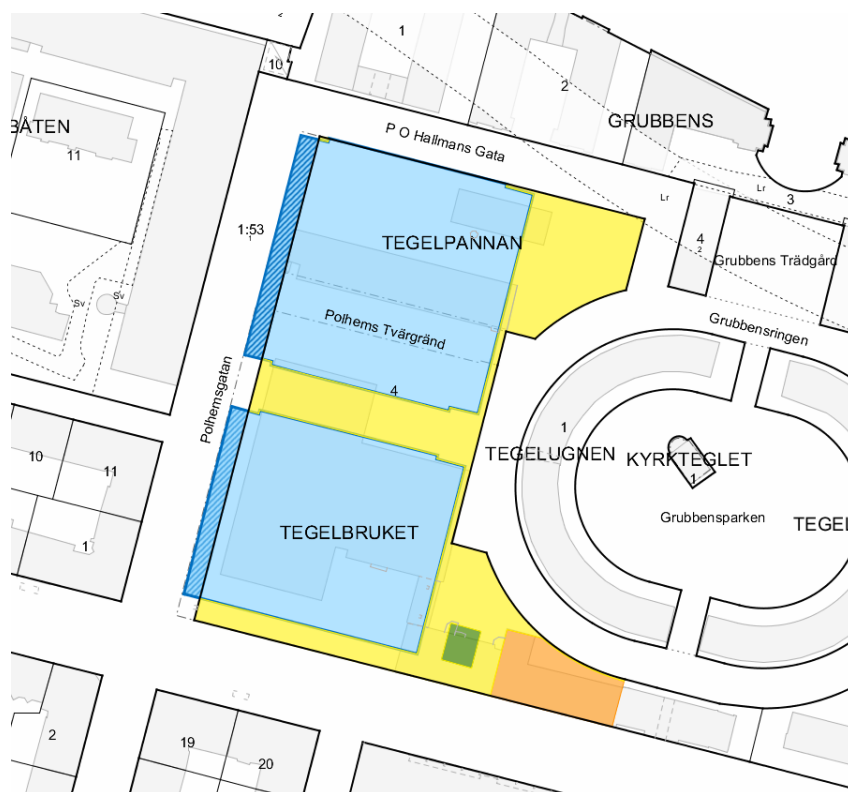
För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

Detaljplanen bildar två nya kvarter för bostads- 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 ska en fastighet för centrumändamål bildas genom avstyckning från Tegelbruket 4.

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

Resterande del av Tegelbruket 4 kan utgöra en fastighet för vård, kontor och centrumändamål.



Figuren illustrerar aktuella fastighetsbildningsåtgärder. Blå områden är kvartersmark för bostadsändamål och parkering mm. De ska bilda egna fastigheter av del av Tegelbruket 4 och del av Kungsholmen 1:53 (blå rastrerade områden). De blå områdena kan delas in i flera fastigheter. Grönt område är kvartersmark för centrumändamål och ska bilda en egen fastighet.

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.

Gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning har avsattas (g). Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för gård om kvarteren delas in i flera fastigheter. Ytterligare gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva bildas.

Ledningsrätter, servitut

Tegelbruket 4 belastas av ledningsrätt för avloppskulvert. Belastningen upphör när berörd mark förs till Kungsholmen 1:53.

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

Ekonomiska frågor

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

Regionen 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. Regionen bekostar även utbyggnaden av ny allmän platsmark i planområdet.

Regionen 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 Regionen.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Avtalas om i exploateringsavtal mellan staden och Regionen.

Fastighetsbildning

Regionen ansöker om fastighetsbildning för de delar som Regionen äger. Staden ansöker om fastighetsbildning för de delar som staden kommer att äga.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

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

Grönkompensation

Mindre parker och torg planeras i projektet och trädplanterade gator.

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 befintlig kombinationsledning i Lindhagensgatan.

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 7 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.