

Handläggare
Hugo Barcelona Bergenwall
Telefon 08-508 27 463**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hornsberg 10 i stadsdelen Kristineberg (kontor och handel)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i Hornsberg på Kungsholmen och utgör en del av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.

Planområdet innehåller idag kontor och handel. Syftet med planarbetet är att utreda möjligheten till en utökad byggrätt för kontor och handel. Fastighetsägare är Bro Hornsberg 10 AB (ett dotterbolag till Castellum AB). Viktiga frågor att utreda är kulturhistoriska värden, volymer och vilka delar av bebyggelsen som kan bevaras.

En utveckling kan bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum, bl.a. genom att bebyggelsen utformas för att främja levande och attraktiva bottenvåningar. Möjligheter finns att bättre länka samman området till den befintliga och framtida omgivningen sett till struktur, form och funktion.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

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



Översiktlig karta, Hornsberg 10.

UTLÅTANDE

Syfte och mål

Syftet med detaljplanarbetet är att pröva möjligheterna för utökad kontor- och handelsbebyggelse i kvarteret Hornsberg.

Planområdet innehåller idag kontor och handel. Syftet med planarbetet är att utreda möjligheten till en utökad byggrätt för kontor och handel. Fastighetsägare är Bro Hornsberg 10 AB (ett dotterbolag till Castellum AB). Viktiga frågor att utreda är kulturhistoriska värden, volymer och vilka delar av bebyggelsen som kan bevaras.

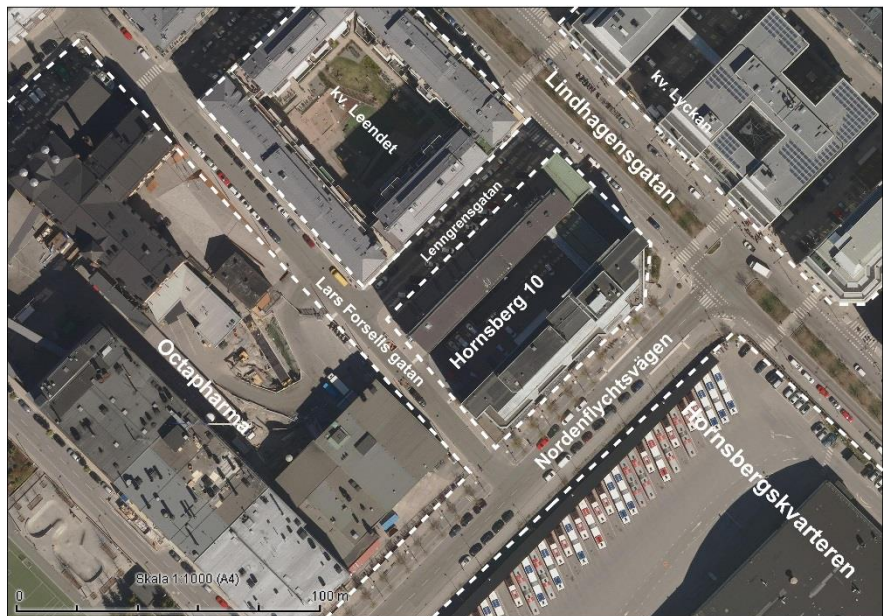
En utveckling kan bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum, bl.a. genom att bebyggelsen utformas för att främja levande och attraktiva bottenvåningar. Möjligheter finns att bättre länka samman området till den befintliga och framtida omgivningen sett till struktur, form och funktion.

Bakgrund

Kvarteret Hornsberg 10 med sin närmiljö är i förändring och utgör en del av stadsutvecklingsområdet för Nordvästra Kungsholmen. Fastighetsägaren har den 29 september 2017 ansökt om en ändring av detaljplanen för att utveckla fastigheten. Dagens kontorshus är omodernt med låga takhöjder. Byggnaderna är uppförda i en tid då omgivningen främst bestod av industri. Idag omvandlas området till kvartersstad och fastighetsägaren vill integrera kvarteret i sitt nya sammanhang.

Plandata

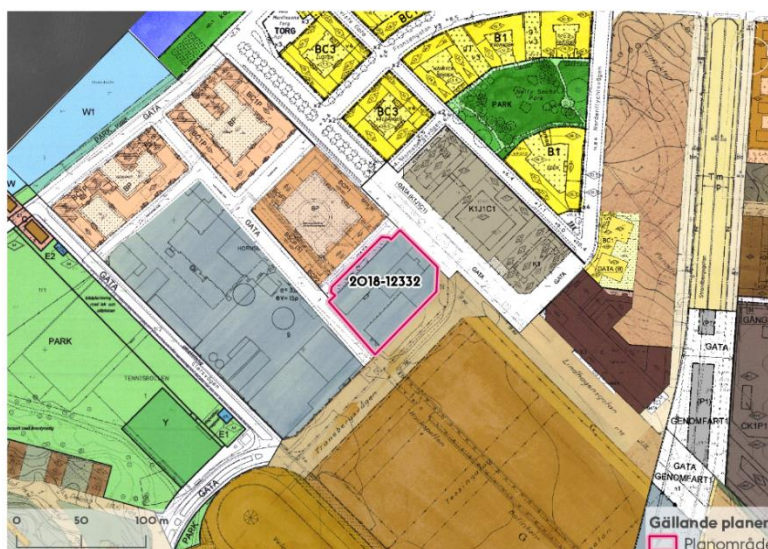
Planområdet är beläget på Kungsholmen inom stadsdelen Kristineberg. Området begränsas av bostadsbebyggelse i kvarteret Leendet mot Lenngrensgatan i nordväst och kontorsbebyggelse i kvarteret Lyckan mot Lindhagensgatan i nordöst samt planerad bostadsbebyggelse mot Nordenflychtsvägen i sydöst och befintlig industri- och kontorsbebyggelse (Octapharma) mot Lars Forsells gata i sydväst. Planområdet omfattar ett område som är ungefär 4500 kvm stort.



Planområdets avgränsningar, samt angränsande färdigställda och pågående detaljplaner.

Gällande detaljplan

Området omfattas av detaljplanen *Pl 5591 A*, som vann laga kraft 1970, vilken anger användning av industri och kontor. Hushöjden inom kvarteret ska ansluta till omkringliggande bebyggelse och begränsas till ca 22 m över Lindhagensgatan (byggnadshöjd på 27.5 m). Angränsande detaljplan *Dp 2009-02858* är planlagd för kundparkering på Lenngrensgatan mot rådande fastighet.



Planmosaik över gällande detaljplaner med markerat planområde. Notera att planområdet bucklar ut mot Lenngrensgatan där de snedställda parkeringarna finns idag.

Pågående detaljplan/-er i området

Detaljplan för Kristinebergs Slott 10 m.fl. i stadsdelen Kristineberg (750 lägenheter), Dnr 2007-38473. Detaljplanen syftar till att fullfölja planerna för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen, där den grundläggande stadsbyggnadsidén är att bygga ut stenstaden i modern tappning. Detta genom att området för bussdepå omvandlas till i stadsväven integrerade stadskvarter med bostäder, kontor, idrott och service. Syftet är också att bevara och utveckla Kristinebergs idrottsplats samt skapa nyanlagd park som en del av Kristinebergs Slottspark.

Detaljplanen är i utställningsskede (granskningskede).



Pågående detaljplaner i området. Hornsberg 10 markerat med rött.



Kommande stadsbebyggelse av Hornsbergskvarteren, den delen av detaljplanen för Kristinebergs Slott 10 m.fl. som angränsar till aktuell detaljplan (bild Tengbom).

Detaljplan för Stadshagen i stadsdelen Stadshagen, Dp 2013–08100. Detaljplanen syftar till att utveckla Stadshagen till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, där det finns ett blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv. Förutom innehållet syftar planen till att lägga fast en tydlig struktur för gator, torg, gång- och cykelvägar, promenadstråk och parker. Stads- och gaturummen i stadsdelen ska i hög grad definieras av bebyggelse. Hänsyn ska tas till den delvis dramatiska terrängen, till befintlig bebyggelse och till för stadsdelen typiska karaktärsdrag som t.ex. bebyggelse i varierande höjd och grönska som når fram till gatan. Planförslaget innebär att stenstadens grammatik med gator som avgränsas av bebyggelse i kvartersstruktur tillåts kontrastera mot Stadshagens befintliga karaktär av fristående hus i park i varierande höjdskala. Detaljplanen är överklagad till Mark- och miljödomstolen.



Modellfoto över Stadshagen från nordväst. Karlbergssjön till vänster i bild och S:t Görans sjukhus i bildens ovankant. Byggnadshöjden är generellt sju våningar och sadeltak alternativt en indragen våning.

Detaljplan för fastigheterna Gångaren 10 och 11 i stadsdelen Stadshagen, S-Dp 2015- 06152. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i 17 våningar inom en del av fastigheten Gångaren 10, en bättre gatumiljö genom en publik och utåtriktad sockelvåning samt möjligheten att skapa ett tydligt stråk och en fysisk koppling till S:t Görans sjukhusområde i Ekedalsgatans förlängning. Detaljplanen antogs av Stadsbyggnadsnämnden 26 september.

Detaljplan för fastigheterna Paradiset 23 och 27 i stadsdelen Stadshagen i Stockholm S-Dp 2010-11429-54. Fastigheterna Paradiset 23 och 27 i stadsdelen Stadshagen är industrifastigheter som idag främst används som kontor och diverse verksamheter av centrumkaraktär, samt en gymnasieskola och en mindre biltvättsanläggning. Planen syftar till att bekräfta pågående användning, samt utreda möjligheten att omvandla del av fastigheterna till bostäder. Detaljplanen är vilande sedan samrådet.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastighet Hornsberg 10 som ägs av Bro Hornsberg 10 AB (ett dotterbolag till Castellum AB).

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Målet med detaljplanearbetet är att bidra till stadens övergripande stadsbyggnadsmål som är definierade i översiktsplanen, laga kraft 23 mars 2018.

Stadsbyggnadsmålen för en god offentlig miljö nås genom en blandning av bostäder och arbetsplatser. Kvarteren som redan omvandlats på den äldre industritomten Hornsberg har skett med fokus på bostäder. Det är viktigt att även satsa på kontorsytor för att få en mer blandad stad.

Genom att skapa fler kontorsytor bidrar detaljplanen till målet för en växande stad, där arbetsplatser och lokaler för service är en självklar del i stadsutvecklingen.

En av Stockholms fyra utbyggnadsstrategier är att använda den centrala stadens attraktionskraft och tillföra nya urbana kvaliteter och stärka sambanden mellan stadsdelarna i och omkring de centrala delarna. Genom att skapa starka stadsmässiga kopplingar i området bidrar detaljplanen till utbyggnadsstrategin.

Riksintressen

Detaljplaneområdet ingår i riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården och riksintresset för Bromma flygplats, som är ett influensområde för höjdbegränsning.

Program

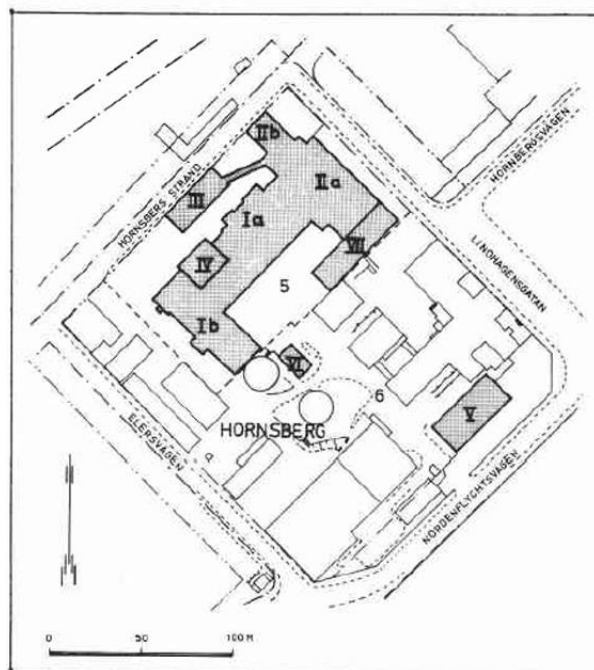
Detaljplanen utgör en del av programmet för Nordvästra Kungsholmen Dp 1999-08608. Vilket bl.a. innebär att innerstadens front flyttas ut från Fridhemsplan till Ulvsundasjön.

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Historik

Hornsberg består av en blandning av olika tidsepoker. Riksrådet Gustaf Horn lät 1656 uppföra ett mindre slott på området Hornsberg. År 1753 började egendomens industrialisering med anläggande av en bomullsfabrik, som snart utökades med ett sockerbruk. Det utvecklades vidare under 1800-talet och kallades Hornsbergs sockerbruk. En allé anlades där huvudaxeln riktades mot Huvudsta gård på andra sidan Ulvsundasjön. Riktningen sammanfaller med Lindhagensgatans nuvarande sträckning. Runt området kallades kullarna för Lyckan, Paradiset m.fl. Dessa återfinns som kvartersnamn i den nya bebyggelsen.

Byggnaderna från det gamla Hornsbergs slotts- och parkanläggning revs på 1890-talet för att ge plats åt huvudbyggnaden för Stora Bryggeriet med tillhörande stall. Det var länge området helt dominerande profil.



Karta över Historiska byggnader i kvarteret.

- (I) Bryggeri 1890-92, arkitekt Gustaf Lindgren
- (II) Mälteri, 1935, G E Eggert m fl.
- (III) Silo, 1940-41, E J v Heidenstam.
- (IV) Ångpannehus, 1950, G Nelson.
- (V) Kontor, f.d. stall, 1891,92, Kasper Salin.
- (VI) F.d. Dravhuset

Efter bryggeriets nedläggning revs halva huvudbyggnaden på 1940-talet. Återstoden kom att ingå i det läkemedelskomplex som byggdes ut för det dåvarande Kabi Vitrum. Zonen mot vattnet kom utöver parkering att helt domineras av industri med vattentransporter, som grusupplag och asfaltverk.

Stallet beläget på aktuellt planområde var en rektangulär tegelbyggnad ritad av Kasper Salin 1892 med måtten 40 x 19 meter. Ursprungligen uppfördes byggnaden i ett plan samt vind men blev senare ombyggd till kontor med nya mellanbjälklag. Byggnaden har omsorgsfullt utformade fasader med arkitektoniska kvaliteter. Det är enbart fasaden som lämnats kvar och integrerats i nuvarande kontorshus.

2008 påbörjades omvandlingsprojektet för stora bryggeriet i västra delen av kvarteret (se sida 3 för bildreferens), där Octapharmas verksamhet befinner sig idag. Detta år började även detaljplanarbetet för kvarteret Jublet, där ambitionen var att de nya bostadskvarteren skulle gestaltas utifrån områdets industribyggnader och dess robusta industrikaraktär. 2010 fortsatte etapp två med en ny detaljplan, kvarteret Leendet, beläget jämte aktuellt detaljplaneområde.



Flygbild med detaljplaneområdet streckmarkerat.

Stadsbyggnadskaraktärer

Hornsberg är ett tidigare verksamhetsområde och industrihamnsområde där ambitionen är att bebyggelsen ska övergå till ny kranstad med rutnätsstaden som förebild.

Detta innebär en stadstyp med stenstadens täthet och ytterstadens högre krav på grönska och luftighet. Planmönstret i den nya täta kranstaden innebär en kombination av mer traditionellt slutna

kvarter och öppna delar för att ta tillvara utsikt och ljus i sjönära strandzoner eller mot omgivande naturmark. Den höga tätheten ställer krav på huvudgator och platsbildningar. Stadslandskapets siluett formas av topografi och byggnader i sammanhållen höjdskala.

Bebyggelse

Planområdets bebyggelse består av flera sammanhängande byggnadsvolymer, utförda huvudsakligen i tegel.

Byggnadsvolymer har olika höjd och visar en etappvis utbyggnad av fastigheten. De olika etapperna är synliga i gestaltningen. Något som gör byggnaden intressant är de historiska lagren som talar om platsens industriella förflutna.

Byggnadsvolymer har en relativt sluten karaktär mot gatan med ett fåtal entréer. Entréplanet ligger oftast högre än gatuplanet. Inga verksamheter finns mot gatan. Mot Lars Forsells gata finns en infart till en parkering som vid vissa tidpunkter kan få platsen att kännas otrygg. En kulvert kopplar planområdet med Octapharmas verksamhet under Lars Forsells gata.



Fotovy från Lindhagensgatan som visar dagens situation.



Foto med befintligt kontorshus (till höger) med sadeltak utgör en del av industrimiljön på Lars Forsells gata.

Omgivande bebyggelse

Bebyggelsen i kvarteret Leendet nordväst om planområdet anger att byggnadernas höjd över gatan varierar från sju plus en indragen våning till åtta våningar mot vattnet. De olika byggnadsdelarna skapar tillsammans ett slutet gårdsrum. De huskroppar som vetter mot söder trappar av mot gårdssidan. Stor omsorg har ägnats åt material och detaljutformning av entréer och entrévåningar.

Kulturmiljö

Byggnaderna inom planområdet är inte klassificerade enligt Stadsmuseets klassificeringssystem. Stallfasaden från 1892 har Stadsmuseet tidigare ansett ha kvaliteter (*Sbk dnr 87-10-22*) då den ingår i helheten av bryggerianläggningen i Hornsberg och är ett intressant industrihistoriskt och arkitekturhistoriskt komplement till miljön.

Byggnaden mot Lenngrensgatan är från 1940 och har senare påbyggnader. Denna byggnad är en del av områdets senare industrihistoria, dessa kvaliteter bör studeras i vidare detaljplanearbete.

Trafik och kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns tillgängligt i närområdet. Stadshagens och Kristinebergs T-bana är inom 10 minuters gångfärd. Busslinjerna 56, 61 och 65 stannar utanför byggnaden mot Nordenflychtsvägen. Drottningholmsvägen och Essingeleden ansluter båda till Lindhagensgatan och cykelväg finns längs med Lindhagensgatan och Nordenflychtsvägen.

Tillgänglighet

Området är relativt plant och lättillgängligt med god tillgång till kollektivtrafik. Planområdets olika byggnaders entréplan ligger upphöjt över markplan. För att få in handel i entrévåningen mot Lindhagensgatan och Nordenflychtsvägen bör markhöjder för bottenvåningarna utredas i fortsatt planarbete.

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från främst Lindhagensgatan (65-70 dBA) och Nordenflychtsvägen (60-65 dBA) samt industribuller från Octapharmas verksamhet.

Dagvatten

Vid ett kraftigt skyfall riskerar vatten att samlas i planområdets nordvästra hörn. Lågpunkter ses över i fortsatt planarbete.

Riskfrågor

Området ligger i närheten av Essingeleden, Lindhagensgatan samt Nordenflychtsvägen där det sker transport av bl.a. farligt gods till Octapharmas verksamhet.

Hornsbergsdepån kommer att läggas ner. I dagsläget lagras större mängder brandfarliga vätskor inom området som tillsammans med transporter till området utgör en riskkälla. Om detaljplanen för Kristinebergs Slott 10 m.fl. antas kommer däremot inte denna risk vara aktuell. Risker såsom översvämningar är också av vikt.

Planförslaget

Planarbetets syfte är att pröva möjligheten för utökad kontor- och handelsbebyggelse på fastigheten Hornsberg 10. Byggrättens omfattning, eventuella bevarande- och skyddsbestämmelser av befintligt byggnadsbestånd prövas i planarbetet. Byggnaden ska förhålla sig till omkringliggande bebyggelse där särskilt Hornsbergskvarteren hänvisas till som referens. Parkering tas om hand inom fastigheten och stadens parkeringspolicy ska följas. Snedställda parkeringsplatser på Lenngrensgatan ska göras om till gatumark. Utförandet av allmän plats runt kvarteret i samband med placering av nya entréer, infarter mm. bör ses över.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

En attraktiv storstad

För att skapa en vacker stadsmiljö och bygga ett attraktivt Stockholm bör fastighetsägaren i planarbetet ta hänsyn till vilka särdrag och kvaliteter Stockholm och Nordvästra Kungsholmen har för att sedan väva in dem i projektet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Projektets syfte, att utveckla planområdet för kontor- och handelsändamål, är i enlighet med översiktsplanens mål för Sveriges och regionens motor där ett livskraftigt näringsliv i Stockholm är avgörande för både regionens och landets utveckling.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljöns värden bör tas till vara på i projektet för att tydliggöra områdets identitet och koppla det till dess historia. Det är viktigt med ett tydligt avvägande för vilket byggnadsbestånd som sparas, byggs om eller rivs.

En sammanhängande stad

En levande och trygg stad

För att skapa starkare kopplingar till närmiljön och bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö med trygga offentliga rum bör man i planarbetet definiera hur och var man skapar levande

bottenvåningar.

En socialt sammanhållen stad

Flera förskolor ligger i intilliggande kvarter. Framtida plan bör ta detta i beaktning vid t.ex. angöring och parkering mot fastigheten. Att aktivera gatufasader och få ett liv i entréplanet kan bidra till att öka trygghetskänslan i området. Välutformade, inbjudande och levande miljöer bidrar till en bättre stadsupplevelse och är en grund till att invånare kan känna sig trygga i stadsmiljön.

Jämställdhet och trygghet

Nya tillskott av en blandad bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärlägen ger möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö, då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. En större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv blir genom läget lättare för såväl kvinnor, som män. Viktigt är även att utforma de offentliga platserna och gatumiljön på ett tryggt och levande sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en starkare upplevelse av trygghet för dess brukare.

Trafik och mobilitet

Det finns bra trafikförbindelser i området. Tunnelbana och buss ligger inom gångavstånd och större trafikförbindelser som Essingeleden och Drottningholmsvägen ligger nära. Ytterligare kontorsplatser kommer öka trafikbelastningen på områdets närliggande gator som Lindhagensgatan och Nordenflychtsvägen.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Förslaget ska ha en god påverkan på sin närmiljö och vara en fortsatt del av det offentliga rummet genom att bidra till att befintliga uppskattade karaktärsdrag förstärks.

God offentlig miljö

För att skapa en god tillgänglig offentlig miljö är det viktigt att definiera vilken typ av handel området behöver, vart den lämpligt bör placeras och hur den kan bidra till boende, besökare och kontorsarbetare i närmiljön.

Blandade stadsmiljöer

Hornsberg består av en god blandning av bostäder, handel och arbetsplatser. Funktionsblandningen i området ökar tillgängligheten och möjliggör för ett enklare vardagsliv för de boende. Att utveckla kontor i stadsdelen är därför positivt.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Dagvatten ska hanteras vid nybyggnation. För att utveckla dagvattenhanteringen och minska områdets påverkan på Mälaren-Ulvsundasjön, bör en dagvattenutredning utföras.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Tidigare planarbeten i området visar behovet av att studera påverkan på risknivån i området vid planläggning.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. En högre byggnad på platsen riskerar medföra att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet påverkas. En utredning som redovisar vilka luftföroreningshalter som förväntas inom planområdet bör tas fram.

Planprocess och tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir därför vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Preliminär tidplan:

Start-PM: kvartal 4, 2018

Samråd: kvartal 4, 2019

Granskning: kvartal 2, 2020

Antagande: kvartal 4, 2020

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Planavtal

Planavtal har tecknats med Bro Hornsberg 10 AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Hornsberg är en stadsdel under förändring. Från att ha varit ett stort industriområde i utkanten av innerstaden är det idag en av Stockholms urbana miljöer med brokig karaktär. Det motiverar att kvarteret tål att förändras. Samtidigt är det betydelsefullt att spåren av industrins historia sparas och att dess olika årsringar kan leva vidare.

Detaljplanen bör svara på omgivningens rådande och kommande förutsättningar. Det pågående planarbetet i närliggande Hornsbergskvarteren utgör en ny etapp i områdets stadsbyggnad och är en miljö planförslaget bör förhålla sig till. Det bör också svara mot Octapharmas struktur och historiska lager.

Kontoret anser att en utveckling av kontorsverksamheten för en mer modern och anpassad kontorsbebyggelse kan skapa en mer sammanhållen stadsmiljö som bygger vidare på platsens befintliga värden, kvaliteter och karaktärsdrag. Platsens karaktär och läge i staden kommer att ställa stora krav på bebyggelsens arkitektoniska värden. Genom platsens centrala läge och varierande utbud kommer krav att ställas på handel i vissa delar av entréplanet. En kontorsbebyggelse på Hornsberg 10 med en sammanhållen utformning gällande skala, gestaltning och kontextuell förankring ska vara vägledande för de tillägg eller förändringar som ska göras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT