

**Handläggare**  
Hugo Barcelona Bergenwall  
Telefon 08-508 27 105**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning för Hornsberg 10 (kontor och centrumverksamhet)**

### **Förslag till beslut**

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av pågående kontors- och centrumverksamhet inom fastigheten Hornsberg 10. Nya byggnadsvolymer föreslås som harmonierar med omgivande kvarter inom stadsutvecklingsområdet för nordvästra Kungsholmen. I aktuellt förslag bevaras befintligt kontorshus från 1980-talet och dess fasadparti från sent 1800-tal, medan resterande byggnader avses att ersättas. Planen innebär att kvartersmark längs Lenngrensgatan övergår till allmän plats och att gatan förses med gångbana och träd.

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-12-15 till 2021-01-25.

Under samrådet har 24 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller den antikvariska bedömningen, förslagets höjder och hur frågor som risk från farligt gods, markföroreningar och föroreningar i byggnader, dagvatten, luftkvalitet och geoteknik är redovisade i planhandlingarna. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att staden förtydligar sina ställningstaganden i frågor som berör förutsättningar för verksamheter i, och intill, planområdet.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: eventuell förekomst av föroreningar i mark och byggnader, möjlighet till rening och fördröjning av dagvatten och skyfall, geotekniska egenskaper i marken, förslagets påverkan på luftkvaliteten i området, möjligheter till utfarter, siktlinjer för trafiksituationen i korsningen Lars Forsells gata/  
Nordenflychtsvägen, om planförslaget innebär utökat elbehov med följd att en elnätstation behöver inrymmas i planförslaget. Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av pågående kontors- och centrumverksamhet inom fastigheten Hornsberg 10. Nya byggnadsvolymer föreslås som harmonierar med omgivande kvarter inom stadsutvecklingsområdet för nordvästra Kungsholmen. Ett tidigare bevarat fasadparti från sent 1800-tal integrerat i kontorshuset ges bevarandebestämmelse. Planen syftar till att skapa en bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Hornsberg 10 på nordvästra Kungsholmen. Fastigheten har en areal om cirka 4580 kvm varav cirka 370 kvm utgörs av gatumark (parkering) längs Lenngrensgatan. Fastigheten ägs av Bro Hornsberg 10 AB.

#### **Gällande detaljplaner**

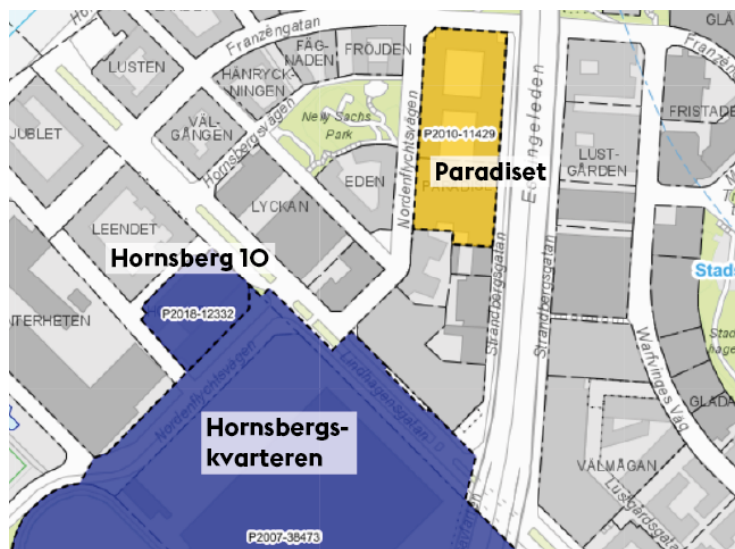
Fastigheten omfattas i huvudsak av stadsplan Pl 5591 A, lagakraftvunnen 1970-03-31, som anger användning industri och kontor. Byggnadshöjden begränsas till 27,5 meter över (dåvarande) stadens nollplan.

Lenngrensgatan ingår i detaljplan Dp 2009-02858; ”Detaljplan för Hornsberg 10, etapp 2”, lagakraftvunnen 2010-09-24 vars syfte är att möjliggöra ett nytt bostadskvarter, Leendet 1, norr om aktuell

plan. I planen avsattes en del av Lenngrängsgatan som parkering på kvartersmark som en tillfällig lösning till förmån för nuvarande Hornsberg 10. Kvarteret är uppfört och genomförandetiden har gått ut.

## Pågående detaljplaner i området

Söder om planområdet ligger dnr 2007-38473; ”Detaljplan för Hornsbergskvarteren”, som syftar till att nuvarande bussdepå med omgivning omvandlas till stadskvarter med bostäder, kontor, idrott och service. Planen är överklagad till Mark- och miljödomstolen. Nordenflychtsvägen ingår i planen. Längre norr ut finns Dp Paradiset, dnr 2010-11429. Planen syftar till att bekräfta pågående användning (kontor, centrumverksamhet och skola), samt utreda möjligheten att omvandla del av fastigheterna till bostäder. Planen ligger vilande.



*Pågående planarbeten i Nordvästra Kungsholmen.*

## Markägoförhållanden

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

## Övergripande beslut och styrande dokument

## Översiktsplan

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

## Riksintressen

Planområdet ligger inom kulturmiljövårdens riksintresse enligt 3 kap 6 § första stycket miljöbalken, Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Av riksintressets uttryck bedöms följande

återspeglas i planområdet: *"Industrimiljöer som speglar Stockholms betydelse som industristad alltsedan 1600-talet, bland annat /../de många bryggerierna."* Essingeleden och Bromma flygplats är kommunikationsanläggningar av riksintresse.

### Program

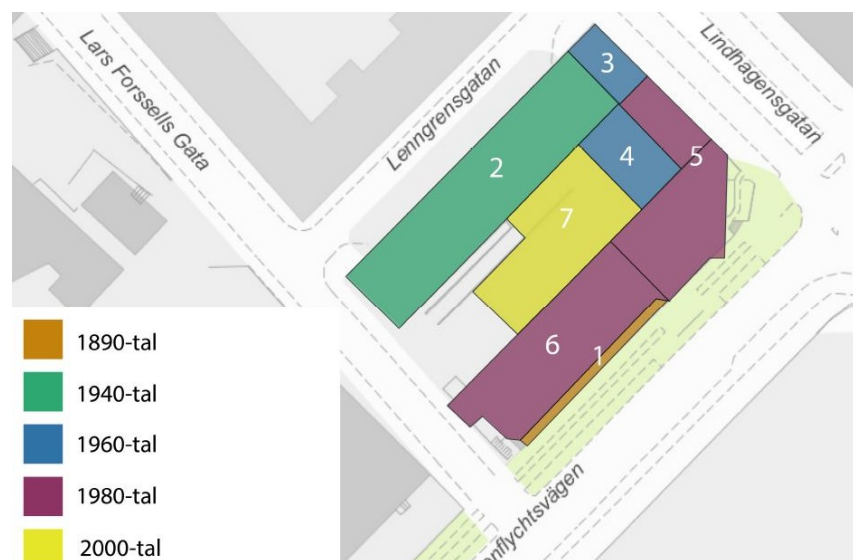
Aktuellt planområde ingår i delområde 12 i planprogrammet "Program för Nordvästra Kungsholmen" (Dp 1999-08608-53), godkänt i juni 2002. Område 12 pekas ut som lämpligt för kontor och bostäder.

### Nuvarande förhållanden

#### Historik

Kvarteret har en historia av olika verksamheter, från Hornsbergs slotts uppförande på 1600-talet, till bomullsfabrik och sockerbruk på 1700-talet, bryggeri från slutet av 1800-talet och läkemedelsindustri från 1940-talet och framåt.

I kvarteret Hornsberg 10 finns idag endast spår av det tidigare bryggeriets stallfasad, inkorporerat i den kontorsbyggnad som tillkom på 1980-talet. Läkemedelsindustrin representeras av Penicillinfabriken från 1940-talet och dess tillbyggnad på 1960-talet.



Kvarterets bebyggelse utifrån byggnadsår (Tyréns).

### Stadsbyggnadskaraktärer

Hornsberg är ett tidigare verksamhetsområde och industrihamnsområde där ambitionen är att bebyggelsen ska övergå till en utvecklad innerstad. Den höga tätheten ställer krav på huvudgator och platsbildningar.

### Bebyggelse

Planområdets bebyggelse består av flera sammanhängande byggnadsvolymer, utförda huvudsakligen i tegel. Byggnadsvolymerna har olika höjd och visar en etappvis utbyggnad av fastigheten som är synliga i gestaltningen. Byggnadsvolymerna har en relativt sluten karaktär mot gatan med ett fåtal entréer och inga verksamheter vända mot gata.

### Omgivande bebyggelse

Kvarteret angränsar till bostadsbebyggelse, industri och kontor. Bostäderna i kvarteret Leendet nordväst om planområdet ingår bland de bostadskvarter som tillkommit under 2000-, och 2010-talet och anger områdets skala. Läkemedelsindustrins industriarkitektur ansluter i sydväst. På andra sidan Nordenflychtsvägen pågår en utveckling av Hornsbergskvarteren.

### Kulturmiljö

Ingen byggnad har klassificerats enligt Stadsmuseets klassificeringssystem. I planarbetet har istället två antikvariska rapporter tagits fram. I rapporterna konstateras att delar av bebyggelsen har *begränsade* eller *vissa* kulturhistoriska värden. Ingen byggnadsdel inom fastigheten bedöms ha *stora* eller *mycket stora* värden.

### Trafik och kollektivtrafik

Stadshagens och Kristinebergs T-bana är inom 10 minuters gångavstånd. 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. Byggnadernas entréplan ligger idag upphöjda över markplan.

### 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.

### Riskfrågor

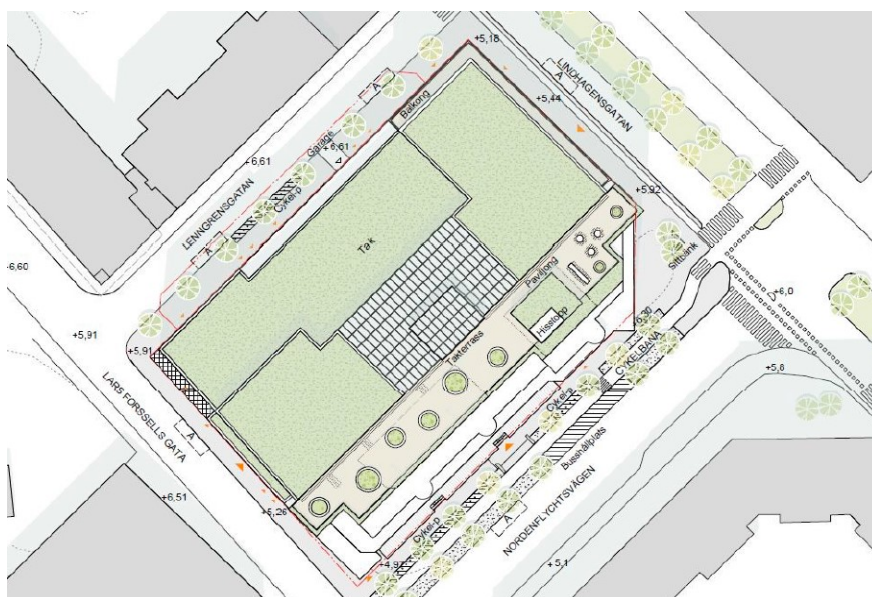
Området ligger i närheten av Essingeleden, Lindhagensgatan samt Nordenflychtsvägen där det sker transport av bl.a. farligt gods till Octapharmas verksamhet.

## Planförslaget

Nya byggnadsvolymer för kontor- och centrumverksamhet föreslås som harmonierar med omgivande kvarter inom stadsutvecklingsområdet för nordvästra Kungsholmen. I aktuellt förslag bevaras befintligt kontorshus från 1980-talet och fasadpartiet från sent 1800-tal, medan resterande byggnader ersätts. Fasadpartiet från sent 1800-tal ges bevarandebestämmelse. Befintliga fläkttrum på 1980-talsbyggnadens tak ska tas bort och tekniken flyttas till den nya byggnadens källarplan.

Fasader ska vara klädda med tegel och stor omsorg ska ges kring utförande. Fasader i gatuplan ska till stor del vara transparenta och långa slutna fasader ska undvikas. Tak ska i huvudsak vara vegetationsklädda.

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



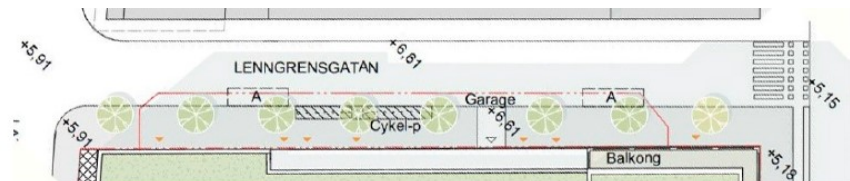
*Situationsplan över planförslaget (Fojab).*





*Illustration över planförslaget sett från Lindhagensgatan (Fojab).*

Planen innebär att den nuvarande snedställda gatuparkeringen på kvartersmark längs Lenngrensgatan kan ersättas av en ny trottoar med trädplantering samt att marken övergår till allmän plats. I samband med planens genomförande ska en befintlig trappanläggning vid korsningen Nordenflychtsvägen-Lindhagensgatan tas bort.



*Möjlig utformning av gata, exakt utformning tas fram i projekteringsarbetet (Fojab).*

### **Planförslagets konsekvenser**

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och program för nordvästra Kungsholmen. Befintlig användning ändras inte. Förslagets bebyggelseskala är anpassad till omkringliggande kvarter.

### **En växande stad**

#### **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**

Byggaktören har under planarbetet redovisat olika alternativ för bevarande av byggnadsdelar. Kvarteret är utbyggt i olika etapper och det har visat sig svårt att bevara delar av kvarteret. Varierande bjälklagsnivåer har visat sig svåra att tillgänglighetsanpassa då det resulterat i stora ytor för ramper och trappor. En betydande faktor

har även varit att möjliggöra garage och teknikutrymme under befintlig bebyggelse. Det har varit svårt att klara dagens krav på modern kontorsmiljö avseende rumshöjder, dagsljus, tillgänglighet, termisk komfort och energianvändning. Under planarbetet har dessa faktorer, samt att bebyggelsen enligt de antikvariska utredningarna har begränsade eller vissa kulturhistoriska värden, visat att ett eventuellt bevarande av befintliga byggnader inte är ett funktionsdugligt alternativ. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de tillskapade värdena som planförslaget ger överväger de negativa konsekvenserna av en rivning.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Planen innebär en möjlighet att aktivera gatufasader och få ett liv i entréplanet, vilket kan bidra till att öka trygghetskänslan i området.

#### **Trygghet**

Den nya utformningen av Lenngrensgatan innebär att gaturummet blir lättare för barn att avläsa och skapar större trygghet i trafiken med den tillkommande trottoaren.

#### **Jämställdhet**

Nya tillskott av kontorsbebyggelse i kollektivtrafikhöga lägen 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.

#### **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 är väl balanserat mot sin närmiljö och bidrar till den offentliga miljön genom att bottenvåningen ges ett bättre förhållande mot gata än nuläget, då det placeras i samma nivå som gatan och med fler entrélägen.

#### **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 och åtgärdsnivån ska följas för att minska områdets påverkan på Mälaren - Ulvsundasjön. Hur förslaget uppnår åtgärdsnivån och hur fördröjning sker kommer att utvecklas till granskningsskedet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Pölbrand identifieras som en risk för planområdet, vilket har hanterats med planbestämmelser i plankartan. Dessa planbestämmelser kommer att ses över till granskningen. Utifrån de förutsättningar som råder för planområdet, med låga hastigheter, kort vägsträcka för farligt gods och relativt få transporter, att risken för våldsam kollision är liten. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning.

För industribuller medför förslaget inga ändrade krav på intilliggande industriverksamhet.

Planen innebär högre bebyggelse mot Lindhagensgatan vilket kan påverka luftkvaliteten längs gatan negativt. En utredning som redovisar vilka luftföroreningshalter som förväntas inom planområdet ska tas fram i granskningsskedet.

**Planprocess****Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Exploateringskontoret har tecknat ett föravtal med Bro Hornsberg 10 AB som reglerar att bolaget bekostar iordningställande av ny allmän platsmark.

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2018-11-08 vid beslut om planstart. I samband med planstart beslutade nämnden att stadsbyggnadskontoret i planarbetet utarbetar ett förslag som tar tillvara på områdets karaktär, där höjden på husen inte innebär en dominerande ställning samt att det kulturhistoriskt viktiga delarna av nuvarande hus bevaras.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade därutöver följande: "Områdets karaktär idag är en blandad bebyggelse med en stor andel bostäder och många arbetsplatser. Denna blandning är viktig att upprätthålla. Lika viktigt är att stadsdelens industrihistoriska karaktär blir fortsatt synlig och tydligt avläsbar. Det är av största vikt att de äldre byggnadsdelarna i den nuvarande byggnaden tas tillvara och finns med i den nya bebyggelsen. Fastigheten är idag belägen mellan en stor bussdepå, Kristinebergs strandpark, bostadsområdet vid Nordvästra Kungsholmen och arbetsplatserna på andra sidan Lindhagensgatan. Den nya byggnationen bör inte tillåtas byggas på

så att det får en dominerande ställning mellan de planerade bostäderna, där det nuvarande bussgaraget är placerat, och de nybyggda bostäderna på andra sidan fastigheten. Ärendet ska till nämnd efter samråd. ”

#### Planförslagets hantering av nämndens beslut

Förslagets ambition är att anpassa sig till områdets karaktär, tillföra fler arbetsplatser samt lokaler i bottenvåning. Förslaget är i skala och gestaltning anpassat till sin omgivning då takfot och taklandskap är i linje med omgivande kvarter och utformningen speglar områdets industrihistoria genom bland annat materialverkan och fönstersättning. En kulturmiljöutredning har tagits fram som konstaterar att bebyggelsen inom fastigheten inte har höga kulturhistoriska värden förutom stallfasaden, vilken skyddas genom bevarandebestämmelse.

#### Process

Planen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-12-15 - 2021-01-25. Under samrådet inkom 24 yttranden. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Kungsholmen lördagen den 19 december 2020.

#### Samlade synpunkter från samrådet

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller den antikvariska bedömningen, förslagets höjder och att tekniska frågor som dagvatten, markföroreningar och föroreningar i byggnader, geoteknik, luftkvalitet och mobilitet, inklusive p-tal, bör utredas vidare. Synpunkter lämnas även på planförslagets skuggpåverkan på närliggande fastighet. Boende i intilliggande kvarter framförde att förslagets höjder bör ses över, medan boende i kvarter längre bort anser att exploateringen skulle kunnat vara större.

Stadsmuseet delar inte bedömningen i den kulturhistoriska utredningen och anser att kvarterets blandade bebyggelse ger uttryck för Hornsbergs långa historia av olika industrier. Skönhetsrådet anser att motiven för att föreslå en rivning av penicillinfabriken och tillägget från 1960-talet inte är tillräckligt underbyggda. Samfundet S:t Erik anser att en fysisk komponent är nödvändig för att bevara det kulturhistoriska sammanhanget.

**Föreslagna förändringar till granskningsförslag**

Med anledning av de synpunkter som framförts under plansamrådet föreslås följande frågor att studeras vidare:

I granskningsskedet kommer planområdets förmåga att uppnå åtgärdsnivån för dagvatten och huruvida en identifierad lågpunkt påverkar hanteringen av skyfall förtydligas i planhandlingarna. Förslagets påverkan på omgivningarna, så väl som Essingeleden och Lindhagensgatans påverkan på planförslaget, vad gäller luftkvalitet ska utredas. Kontoret avser också utreda eventuella förekomster av föroreningar i mark och byggnader. Även geotekniska egenskaper och markens förmåga att föra vidare föroreningar i grundvatten ska klarläggas och nödvändiga åtgärder kommer vidtas.

Arbetet med att ta fram en systemhandling avser förtydliga gatusektionens mått, utformning och situationen för angöring till fastigheten. Vidare ska mobilitetsfrågan utvecklas och p-tal för bil och cykel tydliggöras.

Byggaktören har under planarbetet redovisat olika alternativ för bevarande av byggnadsdelar. Under planarbetet har olika faktorer sammanvägts och visat att ett eventuellt bevarande av befintliga byggnader inte är ett funktionsdugligt alternativ, samtidigt som stadsbyggnadskontoret bedömer att de tillskapade värdena som planförslaget ger överväger de negativa konsekvenserna av en rivning. Förslaget innebär att delar av kvarteret rivs, vilket bygger på flera avvägningar.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget är väl avvägt utifrån platsens förutsättningar och föreslår stadsbyggnadsnämnden att gå vidare med den föreslagna exploateringsgraden till granskningsskedet.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

**Tidplan**

Granskning                      november 2021

Antagande mars 2022

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget bidrar till att utöka kontors- och centrumverksamhet inom fastigheten Hornsberg 10, vilket utgör ett positivt tillskott i Stockholms innerstad. Förslaget upplevs harmonisera med omgivande kvarter och innebär att området tillförs ändamålsenliga kontorslokaler och öppnar upp kvarteret i gatunivå.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter påvisats, framför allt vad gäller hur behovet av att tillskapa ändamålsenliga kontorslokaler i centralt läge, med låg energiförbrukning och god standard, står sig mot de aspekter en rivning medför, så som klimatbelastning och minskad avläsbarhet av kvarterets historia. Att tillföra ytterligare bebyggelse i ett område med hög samhällsrisknivå står i intressekonflikt mot att utveckla en tät och dynamisk stadsdel med många funktioner.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att befintlig bebyggelse har en välgörande effekt på stadsbilden då den visar på områdets industrihistoria, samtidigt har bebyggelsen inte stora kulturhistoriska värden. Planförslaget tillför arbetsplatser i ett centralt läge, som kan nyttja befintlig infrastruktur och står för ett effektivt markresursnyttjande. Förslaget innebär en förbättrad kontakt mellan byggnad och gata, med fler entréer, och bjälklag i nivå med gata. Förslaget svarar mot program för Nordvästra Kungsholmens intentioner om en utbyggnad av området med en blandad stadsmiljö med bostäder, park, handel och verksamheter som ersätter det tidigare arbetsplats- och industriområdet. Förslaget svarar mot översiktsplanens mål om en växande, sammanhängande, klimatsmart och tålig stad med god offentlig miljö.

Med hänvisning till ovan anser stadsbyggnadskontoret att de värden som tillförs med planförslaget är större än värdena av ett bevarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslag till ändringar kan hanteras i den fortsatta planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

SLUT