

Bedömning jämförelseförfarande västra Hagastaden

En utvärdering av de föreslagna bolagens projektidéer i jämförelseförfarandets andra steg.

De projektidéer som inkommit till jämförelseförfarandets andra steg har gått igenom, analyserats och bedömts av en arbetsgrupp från projekt Hagastaden bestående av från exploateringskontoret; Sofi Klingvall, planeringschef, Rustan Blomqvist, projektledare och David Nee, byggprojektledare samt från stadsbyggnadskontoret; Magnus Bäckström planarkitekt och Simon Gotthard, planarkitekt. Bedömningen har presenterats för och godkänts av exploateringskontorets ledningsgrupp.

Bedömning

I utvärderingen av inlämnade projektidéer har bedömningsgruppen tagit hänsyn till förslagets genomförbarhet och lämplighet. Respektive projektidé har bedömts efter hur föreslagen struktur tar hänsyn till platsens förutsättningar, hur föreslagen funktion förhåller sig till platsen samt stadens mål och visioner och vilka förutsättningar projektidén har i en kommande detaljplaneprocess.

Humlegården

Projektidé

Projektidén avser hela markanvisningsområdet och innefattar kontor, bostäder, co-working och delningsbara ytor som planeras för att kunna möta olika behov och stötta de näringar och den spetskompetens inom Life Science som Hagastaden behöver.

Projektidén byggs upp av kontorslokaler ut med infrastrukturlederna för att hantera säkerhetsaspekter och bullerproblem och

tillskapa en lugn insida mot Norra Stationsgatan. Längst i väst föreslås en högre kontorsbyggnad som landmärke för området. Ett underjordsgarage planeras med nödvändiga teknik-anläggningar och angränsning från bägge ändar för att minska trafik-flödena genom området. Längs Norra stationsgatan föreslås tre bostadskvarter med en delvis uppbruten karaktär för att utöka ljusinsläpp. Bostadskvarteren skiljs åt med två pocketparks istället för tvärgator, varav den ena pocketparken planeras mer torglikt. Kring parkmiljöerna och bostäderna planeras publika bottenvåningslokaler. En del av bostäderna föreslås upplåtas som talangbostäder för att stärka Life science-näringslivet. Bolaget belyser att projektidén inte är beroende av föreslagna höjder och volymer utan att de snarare bör studeras närmare under detaljplaneprocessen i förhållande till den befintliga stads-siluetten.

Grundkonceptet är att tillskapa en miljö som tilltalar arbetande, boende och besökare för att skapa goda förutsättningar för ett levande gaturum. Bolaget strävar efter att skapa en ny referenspunkt för modern stadsbyggnad, där mötet mellan människor och grönytor prioriteras, samtidigt som innovation och näringsliv gynnas.

Analys

Förslaget är väl anpassat efter platsens förutsättningar. Kontors-bebyggelsen mot infrastrukturlederna bidrar till att skapa en lugnare miljö mot Norra Stationsgatan. Höjdmässigt har bebyggelsen utgått från den föreslagna ramvolymen, med undantag för förslaget högt hus i områdets västra del. Bolaget har dock på ett tydligt sätt visat att förslaget kan hantera sänkningar och nödvändiga bearbetningar av volymer vid behov. Bostadsbebyggelsen utmed Norra Stationsgatan förhåller sig väl till stenstadens stadsfront. Den något uppbrutna strukturen som föreslås för bostadskvarteren behöver dock bearbetas för att passa in i Hagastadens kontext med tydliga gavelmotiv/hörnmotiv mot Norra Stationsgatan.

Funktionsmässigt innehåller förslaget områdesanpassade kontors-lokaler och delningsytor för att möta en varierande efterfrågan och stötta de näringar och den kompetens som Hagastaden efter-frågar. En del av bostäderna föreslås som talangbostäder för att stärka områdets Life science näringsliv vilket kan bidra till att skapa goda synergieffekter mellan kontor och bostäder inom området.

Förslaget är välstuderat i avseende till utdelat underlag inför jämförelseförfarandet och tar inte enbart hänsyn till det gemensamma underjordsgarage som planeras inom området, utan även de teknikanläggningar som nödvändigt behöver placeras inom kvartersmark.

Planerade grönytor inom området bör inte nödvändigtvis placeras på ett sätt som bryter upp bostadskvarteren. Förslagets utgångspunkt, att grönytor ska utvecklas som ett komplement till Norra Stationsgatans gatumiljöer, hjälper till att stärka platsens kvaliteter som stråk. Konceptet är dock avhängigt på att ett inre stråk inte tillskapas som kan konkurrera med Norra Stationsgatan om flödena genom området.

Bedömning

Bolaget presenterar en flexibel projektidé som förhåller sig väl till platsens förutsättningar och framtagna ramvolym för området. Bostädernas uppbrutna karaktär förhåller sig inte fullt ut till Hagastadens typiska gavelmotiv/tornmotiv utmed Norra Stationsgatan. Det anses dock kunna bearbetas utan att förslaget behöver omarbetas i grunden. I områdets västra del föreslås en högre volym tänkt som landmärke för västra Hagastaden. Höga volymer är problematiska med avseende på riksintresset för Stockholms innerstad där stenstadens stadsfront riskerar att undermineras i takt med att staden växer. Bolaget är dock tydligt med att en prövning av höjder och volymer i förhållande till stadssiluetten inte riskerar projektets genomförbarhet.

Funktionsmässigt bedöms projektidén innehålla flera goda exempel på platsanpassade koncept vilket är välgörande för Hagastaden som helhet. Förslaget tar även fasta på stadens uttalade mål för talangbostäder vilket bedöms kunna stärka Hagastadens Life science-näringsliv ytterligare samt även bidrar till att underlätta näringslivets rekrytering av medarbetare inom Life Science i området. Att bolaget i sitt förslag tagit hänsyn till de tekniska anläggningar som behöver inrymmas inom kvartersmark ses som positivt.

Förslaget bedöms ha goda förutsättningar i en kommande planprocess. Förståelsen för områdets komplexa förutsättningar och visad hänsyn för områdets ramvolym medför att större omarbetningar inte bedöms vara nödvändiga. Bolaget har i sin

projektidé och struktur visat på relativt god flexibilitet och förutsättningarna att samordna mötet med planerad bebyggelse inom kvarter 37 bedöms som bra. Flexibla kontorslokaler och talangbostäder bedöms kunna tillföra ett värde till området. Framförallt kan ett sådant koncept vara välgörande för området tillsammans med ett renodlat Life science koncept inom andra delar av området för att öka förutsättningarna för synergieffekter mellan bostäder, kontor och verksamheter. Förslagets flexibilitet gör det intressant att pröva inom en del av området.

Med given motivering föreslås att markanvisning för kontor och forskar- och talangbostäder inom del av kvarter 38 tilldelas Humlegården.

Seniorgården

Projektidé

Projektidén avser bostadsdelen inom markanvisningsområdet. Seniorgården har ansökt om markanvisning för hälften av bostäderna inom markanvisningsområdet för seniorbostäder och involverat Borätt som en eventuell tagare av resterande hälft.

I förslaget bildar bostäderna sex stycken bostadskvarter längs Norra Stationsgatan. Varje kvarter har delats upp i två bebyggelsevolym per huskropp för att stärka släktskapet med Hagastadens centrala delar. Huskropparna föreslås med en vinkling i fasadlivet där öppningarna mellan husen sluter sig mot Norra Stationsgatan och vidgar sig mot gården. Utformningen bidrar till att minska buller från gatan in mot gårdarna och öka dagsljusinsläppet. Mellan bostadsgårdarna och kontorens gårdar föreslås en mindre höjdskillnad för att skapa en tydlig innergård. Som ett komplement till innergårdarna föreslås takterrasser för att öka möjligheterna till utevistelse i soliga miljöer för de boende.

Förslaget lämnar i sin struktur utrymme för en större platsbildning centralt i området, samt två mindre platsbildningar i öst och väst. Angöring till det gemensamma underjordsgaraget föreslås i områdets östra del för att freda området från genomfartstrafik i möjligaste mån.

Längs med Norra Stationsgatan föreslås bottenvåningslokaler med publikt innehåll som kan erbjuda kringfunktioner till det

event- och föreningsliv som planeras i kvarter 37 som kan kombineras med bolagets seniorkoncept.

Analys

Projektiden innefattar bostäder samt seniorbostäder och är anpassat efter helhetsstrukturen i ramvolymen för området som varit underlag för jämförelseförfarandet. Bostäderna och seniorbostäderna är uppdelade till varsin del av området.

Förslaget är väl anpassat efter platsens förutsättningar. I utformningen av strukturen för bostadskvarteren tar förslaget hänsyn till både bullerproblematik och områdets komplexa förutsättningar att lösa goda dagsljusförhållanden för bostäder. Områdets smala karaktär gör det komplicerat att skapa innergårdar med goda solljusförhållanden och takterrasser bidrar till att stärka boendemiljön som helhet. Utformningen har även anpassats till områdets föreslagna ramvolymer vilket ger förslaget goda förutsättningar att utvecklas i samliv med stadens stadssiluett.

Funktionsmässigt bidrar projektiden till stadens uttalade mål om fler seniorbostäder. I närområdet kompletterar seniorbostäderna befintliga studentbostäder och skapar en variation av bostadstyper. Publika bottenvåningslokaler utmed Norra Stationsgatan är ett viktigt innehåll och bidrar till att öka förutsättningarna att skapa ett väl fungerande stråk och levande gatumiljö genom västra Hagastaden.

Förslaget beaktar behovet av ett gemensamt underjordsgarage och uppmärksammar behovet av samordning med den part som markanvisas kontorsbebyggelsen. Det föreslås att den centrala torgytan inte underbyggs med garage då det kan tillåta plantering av större träd vilket skapar goda förutsättningar att ta hand om dagvatten. En liknande utformning av underjordsgaraget kan vara möjlig om områdets totala parkeringsbehov samt de teknikanläggningar som nödvändigt behöver inrymmas inom kvartersmark kan säkerställas.

Bedömning

Förslaget innehåller ett koncept för både bostäder och seniorbostäder samt bottenvåningslokaler. Som helhet förhåller sig projektiden väl till platsens förutsättningar och framtagna ramvolymer för området.

Inom ramen för västra Hagastaden är de föreslagna seniorbostäderna ett intressant inslag som har goda förutsättningar att samordnas med kontorsbebyggelse inom del av markanvisningsområdet. En sådan uppdelning bedöms inte heller påverka projektets grundstruktur.

Det är dock viktigt att de bottenvåningslokalerna som planeras utmed Norra Stationsgatan övervägande fyller en publik funktion och att gemensamhetslokaler för bostadskvarteren planeras till mindre publika lokalytor.

Ett gemensamt underjordsgarage är en viktig funktion för området. Det ska inte enbart bidra till att minska genomfartstrafik och underlätta för olika typer av angöring. Här ska även beredas plats för nödvändiga tekniska anläggningar och det är därför av stor betydelse att underjordsgaraget samordnas med den byggaktör som markanvisas kontorsdelen intill bostäderna.

Vidare är seniorbostäder ett nytt innehåll för Hagastadens bostäder och de ger också ett tillskott till åldersvariationen i området. De bidrar även till stadens mål om fler boendeplatser bl.a. i seniorboenden som möjliggör social gemenskap och mänskliga möten.

Med given motivering föreslås att markanvisning för seniorbostäder inom del av kvarter 38 tilldelas Seniorgården.

Vectura

Projektidé

Projektidén avser hela markanvisningsområdet och innefattar kontor, bostäder och Life science-verksamhet.

I förslaget bildar kontorsfastigheter en skyddande skärm mot infrastrukturlederna i den norra fastighetsgränsen. Mot Norra Stationsgatan planeras två tydliga bostadskvarter som avskiljs av ett kontorshus som sträcker sig fram hela vägen till Norra Stationsgatan centralt i området. I områdets västra del föreslås en högre kontorsbyggnad som skärmar av bostadsbebyggelsen. Hela området underbyggs med ett underjordsgarage för både angöring, bil- och cykelparkering. I förslaget presenteras en park/torgyta mot Norra Stationsgatan i mötet med kvarter 37.

Publika bottenvåningslokaler planeras längs Norra Stationsgatan för att skapa förutsättningar för ett levande stråk. Mellan kontorsbebyggelsen och bostadskvarteren skapas en inre länk som är tänkt att uppmuntra nätverkande och utbyten.

Funktionsmässigt baseras förslaget på Life science-verksamhet som riktar sig mot ungdomar, studenter och forskare, start-ups, företag och närboende. Över hälften av bostäderna föreslås upplåtas som forskar-/talangbostäder och student-/ungdomsbostäder.

Grundkonceptet är att bidra med ca 4000 arbetsplatser och 240 bostäder kopplat till Life science i Hagastaden. Bebyggelsen planeras att uppföras med högt ställda hållbarhetsmål. Områdets samlade funktioner planeras kunna bidra till möten mellan människor från olika platser, bakgrunder och åldrar för att stärka den sociala hållbarheten.

Analys

Strukturellt sett innehåller förslaget intressanta lösningar för att skapa attraktiva kontorsentréer mot Norra Stationsgatan, utan att ta utrymme från bostäderna. I förslaget har dock det centrala torget försvunnit till förmån för en större kontorsbyggnad. Konceptet med en utdragen kontorskropp är inte ogenomförbart, men torget behöver kunna tillskapas för att öppna upp stadsrummet.

Projektidén är i sina delar något tilltaget höjd och volymmässigt för att det ska rymmas inom framtagna ramvolym för området. Den föreslagna strukturen behöver dock inte omarbetas om höjdsättning och volymer modifieras och anpassas efter stadens stadsiluett, vilket är en av förslagets styrkor. Den föreslagna kontorsstrukturen i områdets västra del är intressant då den kan dämpa buller som tränger in från E4/E20 västerifrån. Volymen behöver förmodligen bearbetas höjdmässigt i förhållande till stadsfronten.

Funktionsmässigt innehåller förslaget många idéer som både passar in och kommer att stärka Hagastaden Life science-näringsliv. Samverkan mellan kontorslokalernas funktioner och talang-/forskarbostäder samt student-/ungdomslägenheter är ett intressant inslag och med rätt förutsättningar är Hagastaden en bra plats för ett sådant koncept.

Bedömning

Vectura presenterar en funktionsmässigt intressant projektidé där innehållet speglar Hagastadens vision som Life science-kluster.

Projektidén byggs upp av en struktur som anpassar sig väl efter platsens förutsättningar. Även om kontorsbebyggelsen tar stor plats skapar den en stark struktur som tillåter både bostads- och kontorsentréer ut mot Norra Stationsgatan. En central plats är dock viktigt för västra Hagastaden för att öppna upp stadsrummet och skapa vistelseytor. Kontorsvolymerna centralt i området behöver således omarbetas till viss del, men det anses kunna göras utan att förslaget struktur ändras i grunden.

Den höga kontorsvolymen i områdets västra del riskerar även att stöta sig med riksintresset för Stockholms innerstad eftersom stenstadens stadsfront riskerar att försvinna bakom byggnadskroppen. Projektidén uppfattas dock inte vara avhängig av möjligheten att uppföras med avseende på en eventuell sänkning av höjden, vilket bolaget även har framfört. Den typen av frågor utreds dock i en kommande planprocess.

Bolaget har visat förståelse för området och projektidén bedöms relevant att gå vidare med i en planprocess. Bolaget har även visat förståelse för områdets komplexa förutsättningar och tagit hänsyn till både tekniska funktioner som angoringsmöjligheter i planerat underjordsgarage. Förslaget och dess struktur bedöms vara tillräckligt flexibelt för att kunna hantera halva markanvisningsområdet utan att göra större avkall på projektidéns grunder. Förslaget tar även fasta på stadens uttalade mål för talangbostäder vilket bedöms kunna stärka Hagastadens Life science-näringsliv ytterligare samt även bidrar till att underlätta näringslivets rekrytering av medarbetare inom Life Science i området. Bolaget bedöms ha goda förutsättningar att utveckla kvarter 39 inom markanvisningsområdet med kontor inom Life Science samt talang-/forskarbostäder.

Med given motivering föreslås att markanvisning för kontor och forskar- och talangbostäder inom del av kvarter 39 tilldelas Vectura.

SLUT