



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr : E2007-512-00166

2007-02-19

Kontaktperson

Monica Almquist

Innerstad

Telefon: 08-508 262 52

Monica.almquist@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-03-08

Ändrad detaljplan för fastigheten Lustgården 14 i Stadshagen. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom fastigheten Lustgården 14 i Stadshagen, S-Dp 2006-13960-54.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta ett exploateringsavtal mellan staden och Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ)

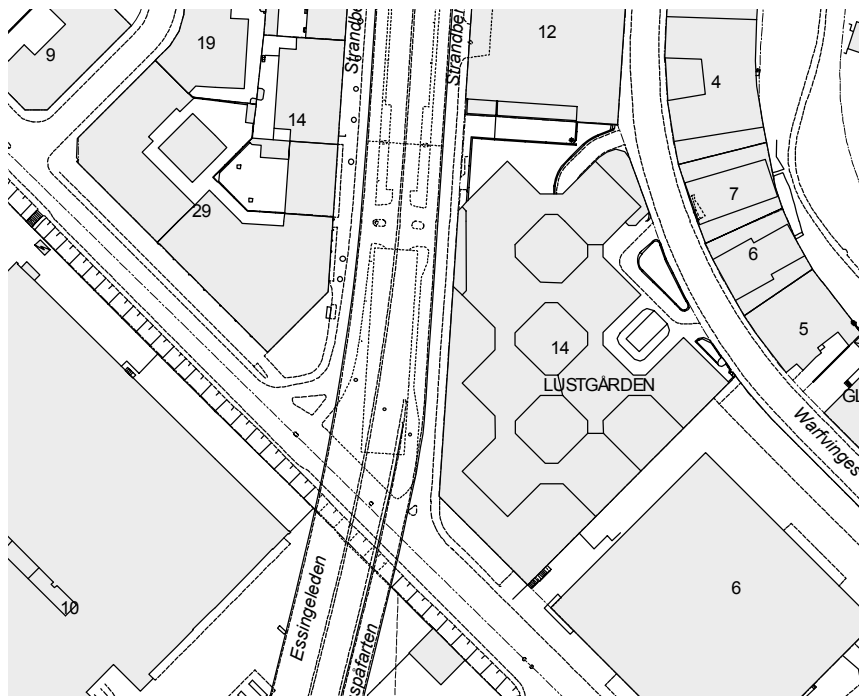
Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör en tillbyggnad med ett kontorshus mot Lindhagensgatan samt ändring av användning från industri till nuvarande användning kontor med inslag av handel.

Exploateringskontoret är positivt till planförslaget. Exploateringsavtal ska upprättas på delegation angående bl a gatubyggnadskostnader för Lindhagensgatan om 7,25 mnkr.



Remissen och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för kontor inom Lustgården 14 i Stadshagen. Remissen ska besvaras senast den 16 mars 2007.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2006.

Fastigheten Lustgården 14 ägs av Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ).

I Stockholms översiktplan är området angivet som Nordvästra Kungsholmens stadsutvecklingsområde. Syftet är att omvandla ett industriområde till en attraktiv stadsdel med blandad bebyggelse. Förslaget till detaljplan för Lustgården 14 ligger i linje med det syftet. I programmet för Nordvästra Kungsholmen, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2002 redovisas fastigheten som befintlig bebyggelse.

Ärendet har inte tidigare varit i exploateringsnämnden.

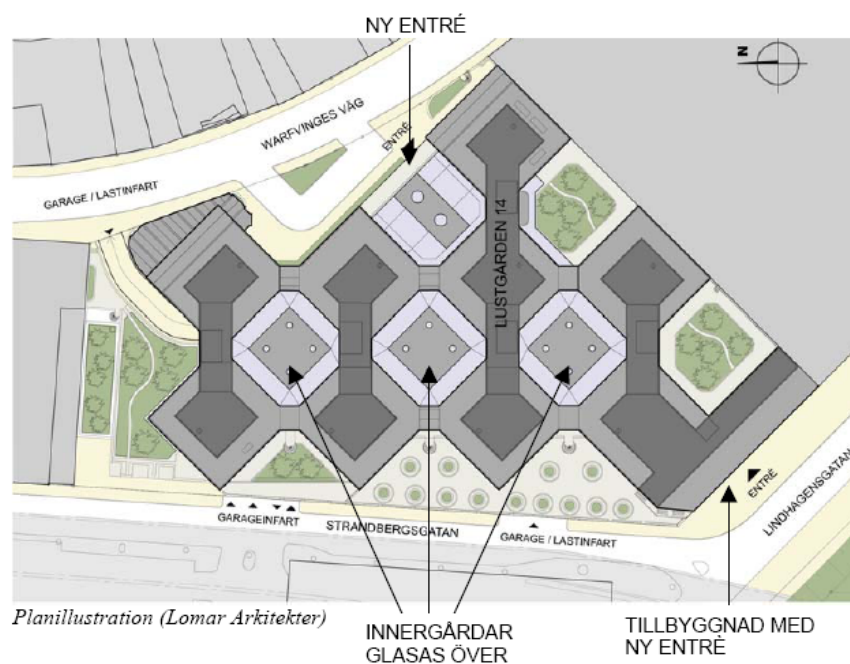
Detaljplaneförslag

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande markanvändning, industri, till nuvarande användning, kontor med viss del handel samt möjliggöra en tillbyggnad av kontorsbyggnaden, ca 5100 kvm. En ny kontorsbyggnad uppförs mot Lindhagensgatan med en entré till fastigheten. I entréplanet inryms butiker och restaurang. Mot Warfvinges väg

byggs en entré istället för de fem som finns idag. Dessutom kommer en del fasadåtgärder göras och inglasning av gårdar.

Genom kvarteret, mellan entréerna vid Lindhagensgatan och Warfinges väg, planeras ett lätt orienterbart publikt stråk som planeras att hållas allmänt tillgängligt under dagar och kvällar.

Garagen kommer att angöras från Warfinges väg och Strandbergsgatan. Nuvarande lastintag från Lindhagensgatan flyttas till Strandbergsgatan.



Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret är positiv till planförslaget som tillför en ny byggnad med entré mot Lindhagensgatan .

Kontoret har förhandlat med fastighetsägaren om gatubyggnadskostnader för Lindhagensgatan. Fastighetsägaren Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ) har accepterat att bidra med 7,25 mnkr som gatubyggnadskostnad för Lindhagensgatan. Kontoret bör få i uppdrag att innan detaljplan antas, på delegation upprätta ett exploateringsavtal med bl a bidrag till gatubyggnadskostnader för Lindhagensgatan på 7,25 mnkr.

- Tillgänglighet

Det föreslagna publika stråken genom fastigheten med rulltrappor kommer innebära en stor förbättring för tillgängligheten mellan Lindhagensgatan och Warfinges väg.

-Miljökonsekvenser

Den planerade tillbyggnaden medför inte försämrade utvärdering av luftpartiklar i närområdet.

Essingeleden innebär mycket höga bullernivåer för fastigheten. God ljudmiljö för kontorslokalerna kommer att kunna uppnås med lämpligt utformade fönsterkonstruktioner.

En riskbedömning för farliga transporter finns framtagna och visar på låga risker.

-Ekonomiska konsekvenser

Staden får inga nya utgifter för projektet. Intäkterna består av gatubyggnadskostnader om 7,25 mnkr och är berörd fastighets bidrag till Lindhagensgatan.

-Trafik och parkering

Om- och tillbyggnaden bedöms inte innebära någon ökad trafikmängd jämfört med idag.

Inom fastigheten kommer det finnas 350-400 parkeringsplatser, vilket uppfyller stadens normer 15 platser per 1000 kvm handel och 5 platser per 1000 kvm kontor.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren 2007.

Byggstart planeras till tredje kvartalet 2007 och beräknas vara klart våren 2009.

Ärendet bedöms inte vara aktuellt att redovisa i exploateringsnämnden någon mer gång.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Planförslaget är mycket positivt för staden eftersom det bidrar med nya stadsmässiga fasader och butiker mot Lindhagensgatan samt en möjlighet att passera igenom upp till Warfinges väg.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt att kontoret får i uppdrag att på delegation upprätta ett exploateringsavtal med fastighetsägaren till Lustgården 14.

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr : E2007-512-00166
2007-02-19



SLUT