



Monica Almquist
Innerstad
Telefon: 08-508 262 52
monica.almquist@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-04-10

Ändrad detaljplan för fastigheten Vallgossen 13 i Kungsholmen. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan inom fastigheten Vallgossen 13 i Kungsholmen, S-Dp2006-22037-54.
2. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

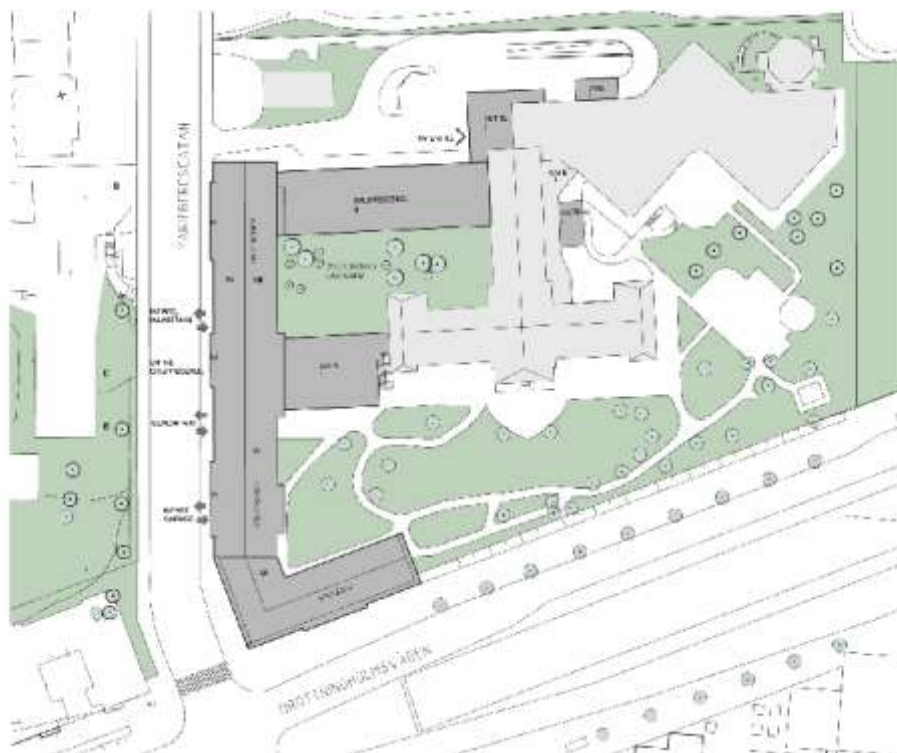
Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Kontoret har fått förslag till detaljplan för kvarteret Vallgossen 13, Stockholms sjukhem, på remiss. Förslaget innebär att Stockholms sjukhem får möjligt att utöka sin verksamhet med ytterligare vårdbyggnader inom sin fastighet utmed Mariebergsgatan och Drottningholmsvägen.

Kontoret kommer upprätta exploateringsavtal med byggherren Stockholm sjukhem, innehållande i huvudsak fastighetsreglering och sedvanliga villkor.



Situationsplan Vallgossen 13 - ny vårdbebyggelse gråmarkerad

Remissen och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för vårdbyggnader mm inom Vallgossen på Kungsholmen. Remissen ska besvaras senast den 2008-03-28. Stadsbyggnadskontoret är medvetet om att exploateringsnämndens svar kommer den 10 april 2008, varför det behövs omedelbar justering av beslutet.

Stockholms sjukhem äger Vallgossen 13.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2006.

Stadsbyggnadskontoret godkände en start-PM 2007-04-19.

Förslag till ny detaljplan

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att ge Stockholms sjukhem möjlighet att utöka sin verksamhet med ytterligare vårdbyggnader. Gällande detaljplan anger sjukvårdsändamål.

Förslaget innebär att befintliga personalbostäder och en liten paviljong i parken rivs. Den nya vårdbyggnaden placeras i fastighetsgräns mot Mariebergsgatan och mot Drottningholmsvägen. En del av sjukhusparken kommer bebyggas. En lägre

byggkropp sammanbinder den nya vårdbyggnaden med den gamla sjukhusdelen, därigenom blir området för varuinlastning inbyggt.

Vårdbyggnaden mot Drottningholmsvägen avses att i ett första skede innehålla hyreslägenheter för äldre samt personalbostäder som dock på sikt omvandlas till vårdlägenheter.

Detaljplanen medger också att en två meter hög genomsiktig bullerskärm sätts upp längs fastighetsgräns mot Drottningholmsvägen.

Parkering sker i garage under bebyggelsen och delvis under gården. Angöring till fastigheten föreslås ske från Mariebergsgatan med fyra stycken in- och utfarter.



Modellfoto – från Drottningholmsvägen mot kv Iskristallen och kv Vallgossen

Exploateringskontorets synpunkter

-Trafik

Föreslagen bebyggelse innebär att gatumarken mot både Mariebergsgatan och Drottningholmsvägen behöver omprojekteras utifrån de nya förutsättningarna.



Kontoret återkommer med plushöjder intill byggnaderna. Ev kan föreslagen utformning av x-området förändras.

Antalet in/utfarter mot Mariebergsgatan bör om möjligt minskas. Det är viktigt att in/utfarterna utformas med största möjliga tydlighet och trygghet.

- Parkering

Den tillkommande bebyggelsen är ca 18000 kvm ljus BTA och garaget förslås innehålla ca 70 p-platser. Staden har inget fastställt p-tal för vårdbyggnader. Kontoret anser att föreslagen parkering är tillräcklig.

-Tillgänglighet

Särskilda studier ska göras för entréer mot Mariebergsgatan för att klara tillgängligheten mot den lutande trottoaren. T ex kan portarna dras in en halv meter. Handikapparkeringsplatser finns i garaget intill hissarna.

-Miljökonsekvenser

Den planerade vårdbebyggelsen exponeras för trafikbuller. Men med byggnaden mot Drottningholmsvägen och föreslagen bullerskärm kan ljudnivåerna dämpas för både bebyggelse och sjukhuspark.

Partikelhalter (PM10) och koldioxidhalter (NO2) i och omkring planområdet ligger under gränsvärdena.

Parkmiljö

I översiktplanen ingår sjukhusområdet i stenstaden, men tillhör även kategorin institutionspark.

Förslagna placeringen av byggnaden i fastighetsgräns gör att det skapas ett tydligare gaturum längs Mariebergsgatan vilket är bra för området.

Kontoret är tveksam till storleken på byggnaden mot Drottningholmsvägen. Vid utformningen av huset så är det viktigt att den inte ska upplevas för stor i jämförelse med den äldre bebyggelsen. Den visuella kontakten med sjukhusparken har stor betydelse för hur miljön längs Drottningholmsvägen upplevs.

Den del av sjukhusparken som kommer att bebyggas, kompenseras med att en tillkommande överbyggd gård planteras.

-Störningar under byggtiden

Kontoret vill hänvisa till att staden tillämpar "Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster - Gemensamma upphandlingskrav för Göteborgs Stad, Malmö Stad, Stockholms Stad och Vägverket" under byggtiden.

-Ekonomiska konsekvenser

Ett särskilt exploateringsavtal kommer att upprättas med Stockholms sjukhem. I det avtalet ska bl a följande ingå:

-
- En mindre del av gatufastigheten Marieberg 1:15 ska regleras till Vallgossen 13, marknadsmässig ersättning för byggrätten ska betalas av bolaget.
- En mindre del av Vallgossen 13 övergår till gatufastigheten Marieberg 1:15.
- Ev ledningsflyttar och återställning på gatumark bekostar bolaget.
- Servitut för x-område.

Stadens investeringar består av kostnader för standarhöjning av gatumarken längs Mariebergsgatan. Inkomsterna består av ersättning för fastighetsreglering. Driftkostnaderna för staden kommer vara oförändrade.

-Genomförande och preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2008.

Byggstart förväntas ske i slutet på 2008.

Kontoret kommer fatta beslut om exploateringsavtalet på delegation. Därför kommer inget ytterligare ärende till nämnden.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut

