

Utlåtande 2007:17 RII (Dnr 311-2982/2006)

Detaljplan för fastigheten Lustgården 6 inom stadsdelen Stadshagen (Dp 2000-02617-54)

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Detaljplan för fastigheten Lustgården 6 inom stadsdelen Stadshagen (Dp 2000-02617-54) fastställs.

Föredragande borgarrådet Mikael Söderlund anför följande.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan för Lustgården 6 har varit utställt under april 2005. Området ingår i stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Planförslaget innebär att stadens före detta förrådsbyggnad för MFO rivs för att ge plats för 400 lägenheter i fyra bostadskvarter. JM och SKB har fått markanvisning.

Vad gäller trafikbuller så har det skett en bearbetning av samrådsförslaget så att erforderliga bullernormer kan uppfyllas.

Under utställningstiden har erinringar inkommit från länsstyrelsen som har förståelse för stadens inriktning att bygga ut planområdet stegvis. Länsstyrelsen anser dock att den etappvisa utbyggnaden måste garanteras på ett bättre sätt. Stadsbyggnadskontoret anser däremot att hela detaljplanen måste antas.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Det föreliggande planförslaget möjliggör uppförandet av fyra nya kvarter med sammanlagt 400 lägenheter i centrala Stockholm. Detta åstadkoms genom att stadens före detta förrådsbyggnad för MFO rivs. Nya bostäder på en så attraktiv plats i staden utgör ett välkommet tillskott och bidrar till att upprätthålla den höga takten i bostadsbyggandet som stadens majoritet slagit fast.

Det är av största vikt att projektet kan starta så snart som möjligt.

Jag föreslår att kommunfullmäktige fastställer planförslaget.

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Remiss- och samrådsredogörelse
4. Utställningsutlåtande
5. Plankarta

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå föredragande borgarrådets förslag
2. planförslaget antas i enlighet med stadsbyggnadskontorets förslag
3. därutöver anför följande:

Det framgår av stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande att bygglov inte kan medges för bostäder utmed planområdets södra sida förrän miljöbalkens miljökvalitetsnorm för partiklar kan uppfyllas.

Det är positivt att byggnationen uppförs men, precis som stadsbyggnadskontoret anför, kan detta inte ske, förrän åtgärder för att komma till rätta med förekomsten av partiklar vidtas. Det är märkligt att den borgerliga majoriteten väljer att ignorera en norm som är satt utifrån ambitionen att skydda stockholmarnas hälsa och livsmiljö.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Av ärendet framgår att bygglov inte kan medges för delar av bebyggelsen om man inte kan få ned partikelhalterna invid fasad till lägre nivåer. Det här understryker vikten av att den borgerliga majoriteten överger sin omoderna syn på miljöfrågor och tar tag i problemen. Annars äventyrar man Stockholms utveckling. Det visar det aktuella ärendet med all önskvärd tydlighet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Detaljplan för fastigheten Lustgården 6 inom stadsdelen Stadshagen (Dp 2000-02617-54) fastställs.

Stockholm den 21 februari 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Mikael Söderlund

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Carin Jämtin*, *Tomas Rudin*, *Roger Mogert* och *Teres Lindberg* (alla s) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 juni 2006 att godkänna förslaget till detaljplan för Lustgården 6 inom stadsdelen Stadshagen, Dp 2000-02617-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget, och samtidigt ange att de två södra kvarteren inte får upplåtas med tomträtt, försäljas eller bebyggas med bostäder förrän Miljöbalkens miljö kvalitetsnorm för partiklar kan uppfyllas på Lindhagensgatans gångbana utanför aktuellt bostadshus.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 juni 2006 att godkänna förslaget till detaljplan för Lustgården 6 inom stadsdelen Stadshagen, Dp 2000-02617-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget, och samtidigt ange att de två södra kvarteren inte får upplåtas med tomträtt, försäljas eller bebyggas med bostäder förrän Miljöbalkens miljö kvalitetsnorm för partiklar kan uppfyllas på Lindhagensgatans gångbana utanför aktuellt bostadshus.

Reservation anfördes av Madeleine Sjöstedt (fp), Mats G. Nilsson (m), Ingvar Snees (m) och Anna König (m) enligt följande.

Det är största vikt av byggnationen kommer igång. Samtidigt vill vi se betydligt högre exploateringsgrad genom högre bebyggelse på Nordvästra Kungsholmen. Vi vill även att byggnationen av hela kvarteret startat. Miljöbalkens miljö kvalitetsnormer kan inte få stoppa Stockholms utveckling. I så fall bör detta prövas i domstol.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 juni 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Ett förslag till detaljplan för Lustgården 6 har varit ute utställt under april 2005. Området ingår i stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Planförslaget innebär att stadens före detta förrådsbyggnad för MFO rivs för att ge plats för 400 lägenheter i fyra bostadskvarter. JM och SKB har fått markanvisning.

Eftersom miljö kvalitetsnormerna för skadliga partiklar från biltrafiken inte kan uppfyllas på Lindhagensgatan utmed planområdets södra sida föreslås att endast de två norra kvarteren mot Warfvinges Väg byggs ut i en första etapp. De två södra kvarteren byggs först när normerna kan uppfyllas. En bygglovsbestämmelse säkerställer detta. Dessutom kommer tomträttsupplåtelse till JM för dessa kvarter inte att ske förrän partikelhalten understiger gällande riktvärden. Partikelhalterna kan nedbringas t ex om dubbdäcksanvändningen minskar eller om Essingeledens vägbana spolats eller får annan vägbeläggning.

Vad gäller trafikbuller så har det skett en bearbetning av samrådsförslaget så att er-

forderliga bullernormer kan uppfyllas.

Under utställningstiden har erinringar inkommit från länsstyrelsen som har förståelse för stadens inriktning att bygga ut planområdet stegvis, så att de två kvarteren närmast Lindhagensgatan byggs ut först när miljö kvalitetsnormerna för partiklar klaras. Länsstyrelsen anser dock att den etappvisa utbyggnaden måste garanteras på ett bättre sätt – tex i samband med planens antagande av kommunfullmäktige. Om staden inte vid antagande kan visa att miljö kvalitetsnormen för partiklar kan iakttas bör enligt länsstyrelsen området med beteckningen ”a1” undantas från antagandet. Kontoret anser att hela detaljplanen måste antas. Kontoret föreslår att de av länsstyrelsen efterfrågade garantierna skapas genom att kommunfullmäktige antar detaljplanen och samtidigt anger att de två södra kvarteren inte får upplåtas med tomträtt, försälas eller bebyggas med bostäder förrän Miljöbalkens miljö kvalitetsnorm för partiklar kan uppfyllas på Lindhagensgatans gångbana utanför aktuellt bostadshus. Byggstart kan i så fall ske under detta år.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för **Lustgården 6 mm**
I stadsdelen Stadshagen i Stockholm
Dp 2000-02617-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, illustrationsbilaga, genomförandebeskrivning samt miljökonsekvensbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att föra över mark för industri till mark för bostäder. Befintlig bebyggelse rivs och ersätts med fyra bostadskvarter för totalt ca 400 lägenheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan anges området som ett stadsutvecklingsområde där en successiv komplettering med bostäder och arbetsplatser ska ske när nuvarande verksamheter flyttar eller upphör.

Detaljplan

Gällande plan 1500C, fastställd 1939, anger mark för industriellt ändamål, och TP6734, fastställd 1967, anger en begränsning av djupbyggnadsrätten på grund av ett tredje tunnelbanespår.

Program för Nordvästra Kungsholmen, (Dp 1999-08608-53)

Program för Nordvästra Kungsholmen (NVK) gällande utbyggnad, upprustning och förädling av stadsdelen beslutades i stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. Programmet redovisar områdets framtid med avseende på stadsbild, bostäder, arbetsplatser, service, trafik, grönska, miljö, kultur och fritidsverksamhet. En stadsbildsmässig samverkan är viktig. Programmet daterat juni 2002 finns tillgängligt på nätet, www.stockholm.se.

I programmet ingår Lustgården 6 som föreslås exploateras med bostäder och kontor. Ett planförslag med två kontorshus mot Lindhagensgatan och två bostadskvarter mot Warfvinges Väg var på remiss 2004. På grund av den minskade efterfrågan på kontor vill JM och staden istället bygga bostäder på hela tomten. Ett preliminärt planförslag med fyra bostadskvarter för 400 lägenheter var ute på remiss 2005 och mottogs i huvudsak positivt.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Planområde

Planområdet omfattar fastigheten Lustgården 6 samt del av Stadshagen 1:1 (Kellgrensgatan). Planområdet gränsar i sydost till Lindhagensgatan, i nordväst till kontorsfastigheten Lustgården 14, i nordost till Warfvinges Väg och i sydost till kontorsfastigheten Gångaren 14.

Bebyggelse – kulturhistoriskt värdefull

Lustgården 6 är bebyggd med en förråds- och verkstadsbyggnad i 2-4 våningar i gult tegel. Denna har tills helt nyligen använts av Stockholms Stads Materieförsörjningsorganisation, MFO. Byggnaden är av stadsmuseet klassificerad som kulturhistoriskt värdefull (grön), då den är en representant för kommunalt verkstads- och förrådsbyggande med en intressant arkitektonisk utformning och är exteriört välbevarad.

Omgivande bebyggelse

Norr och väster om planområdet på utgörs bebyggelsen av kontors- och industribyggnader. Öster om planområdet i hörnet Kellgrensgatan/ Lindhagensgatan uppförs ny kontors- och bostadsbebyggelse (Lindhagensterrassen) med underliggande parkeringsgarage i två plan.

Mark och vegetation

Det är stora nivåskillnader inom planområdet. Warfvinges Väg ligger ca 12 meter högre än Lindhagensgatan och Kellgrensgatan ligger i brant lutning mellan dessa gator. Större delen av Lustgården 6 är bebyggd. Marken är förorenad av bl. a petroleumprodukter från tidigare verksamheter. Det finns två stora uppvuxna ekar i området utmed Kellgrensgatan, där den större eken har ett högt naturvärde.

Kollektivtrafik

Flera busslinjer trafikerar området. Närmaste tunnelbanestation är Stadshagen, som ligger vid Kellgrensgatans korsning med S:t Göransgatan.

Miljön

Miljön i planområdet är hårt belastad av trafikbuller. De tre omgivande gatorna, tillsammans med den närbelägna Essingeleden med sina på- och avfarter, är hårt trafikerade. Här går också miljöfarliga transporter. Trafiken avger förutom buller även luftföroreningar i form av partiklar och avgaser.

Ny detaljplan Dp 2000-02617-54

Planförslaget innebär att den befintliga byggnaden rivs för att ge plats för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten och att gränsen mellan gatumark och kvartersmark justeras.

Bostadskvarteren

Bostäderna föreslås byggas i fyra kvarter med parkering under. Hushöjden mot Lindhagensgatan anpassas till de nya kontorshusen i det intilliggande området Lindhagensterrassen och föreslås i sju våningar med två ovanpå indragna våningar. I bottenvåningen inryms lokaler. Mot Warfvinges Väg föreslås sex våningshus med en ovanpå indragna våning. Mot Kellgrensgatan trappas husen utefter gatan.

Mitt i området föreslås en angöringsgata med in- och utfart från Kellgrensgatan samt en allmän gångförbindelse, gränd, i andra riktningen från Warfvinges Väg till Lindhagensgatan. Öppningar och portiker finns i varje kvarter på grund av den höga exploateringen.

Totalt inrymmer området ca 400 lägenheter, ca 40 000 kvm BTA ovan mark inklusive bostadskomplement och lokaler.

Parkering och angöring

Parkeringsgarage för totalt 270 bilar (0,7 bilplatser per normallägenhet) byggs under området. Infart till garagen sker dels från angöringsgatan, dels från Lindhagensgatan via gränden utmed Lustgården 14.

Kellgrensgatan

Kellgrensgatan rustas upp och breddas. Gatan förskjuts några meter åt väster för att anpassas bättre till påfartsrampen till Essingeleden på andra sidan Lindhagensgatan. Kvartersmark i Lustgården 6 förs över till gatumark och på andra sidan vid Gångaren 14 förs gatumark över till kvartersmark. Gatan förses med cykelbanor, gångbanor och trädplanteringar på båda sidor. Körbanan byggs med tre filer ned mot Lindhagensgatan och med en fil upp från Lindhagensgatan. För att förhindra vänstersväng från Kellgrensgatan in på Lustgården 6 byggs en barriär i gatan. Kellgrensgatan beräknas få en trafikmängd på ca 14 000 fordon/dygn när stadsdelen byggts ut.

Tillgänglighet

Angöringsgatan blir plan men gränderna får en lutning på 1:12 och förses med trappor. Tillgängligheten måste lösas inom varje kvarter. Besöksparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga anläggs på angöringsgatan. Övriga parkeringsplatser för personer med funktionshinder placeras i garagen under husen intill hissar. Bostadshusens entréer nås direkt från Lindhagensgatan, Warfvinges Väg, Kellgrensgatan och från angöringsgatan.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna blir helt bilfria och planteras med gräs, växter och träd.

Miljökonsekvenser

Det centrala läget för Lustgården 6 med närhet till tunnelbana, den upprustade och trädplanterade Lindhagensgatan samt den nya stadsdelsparken gör att platsen är lämplig för bostadsbebyggelse under förutsättning att det går att klara de miljöproblem som den stora biltrafiken på Essingeleden och intilliggande gator orsakar. Bebyggelsen tar redan exploaterad mark i anspråk.

Luftkvalitet

Länsstyrelsen har i mars 2005 givit ut en vägledning för detaljplanläggning med hänsyn till luftkvalitet. Enligt denna bör miljökvalitetsnormerna särskilt uppmärksammas i planer, som är belägna i områden där halterna luftföroreningar ligger över, kring eller strax under normvärdet och där planläggningen kan befaras innebära att koncentrationer ökar genom att utluftningen minskar. Lustgården 6 ligger i ett sådant område.

Slb Analys har gjort en utredning. Av denna framgår att för kvävedioxid (NO₂) klaras normvärdena med god marginal. Utredningen visar vidare att en ny bebyggelse vid Lindhagensgatan innebär att miljökvalitetsnormen för partiklar (PM₁₀) kommer att överskridas på Lindhagensgatans gångbana invid husen närmast Essingeleden. Nybebyggelsen innebär en 10% ökning av partikelhalterna i ett område som redan ligger i gränzonen av vad som är acceptabelt. De två nordöstra bostads-kvarteren påverkar inte partikelhalterna på Lindhagensgatan. Utredningen visar också att om övergripande åtgärder vid källan för luftföroreningar genomförs så uppfylls miljökvalitetsnormerna för partiklar.

En god luftkvalitet kan åstadkommas exempelvis genom minskad dubbdäcksanvändning, speciell väghållning på Essingeleden och Lindhagensgatan med partikelbindande salt och/eller regelbunden våtsopning under vårvintern eller inkapsling av Essingeleden. En god inomhusluft måste kunna garanteras genom att se till att tilluften tas från taknivå eller innergård och att ventilationssystem utformas så att de grova partiklarna kan fångas upp i filter. Bygglov för bebyggelse utmed Lindhagensgatan får inte ges förrän miljökvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas på Lindhagensgatans gångbana utanför de hus som byggs. Under dessa förutsättningar är den föreslagna bostadsbebyggelsen acceptabel ur miljökvalitetsnormsynpunkt. (Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen.)

Etappvis utbyggnad

I väntan på att miljökvalitetsnormerna kan uppfyllas på Lindhagensgatan framför de södra kvarteren byggs de båda övre kvarten mot Warfvinges Väg. Det avrivna området söder om dessa kvarter iordningställs provisoriskt med gräsytor, vegetation mm. Området ska inte användas till parkering.

Buller - Trafik

Planområdet är hårt utsatt för trafikbuller. Biltrafiken (fordon per vardagsmedeldygn) som beräknas belasta den planerade bebyggelsen är på Essingeleden ca 100 000 fordon, på Lindhagensgatan ca 200 000 fordon, på Kellgrensgatan ca 11 000 fordon och på Warfvings väg ca 3 000 fordon.

De riktvärden som gäller för Stockholms innerstad för ny bebyggelsen säkerställs genom planbestämmelser om buller. Bullernivåerna är relativt höga, men bedöms klaras genom ljudisolerade utformade fasader och fönster samt genom att planera lägenheterna så att hälften av boningsrummen ligger mot tyst sida. För vissa lägenheter och balkonger behövs speciella åtgärder såsom bulleravskärmande vädringsfönster, burspråk, glasskärmar på delar av balkonger eller utskjutande takfot. (Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen). Mellan husen vid Lindhagensgatan kan en glasskärm sättas upp som skydd mot trafikbuller.

Avfallshantering

Soprum byggs i anslutning till varje trapphus och nås med sopbilar som kan stanna utanför på omgivande gator och på angöringsgatan, som förses med vändplats som sopbilar kan vända på i västra ändan. Sopsug inom området är också en bra lösning.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme och fjärrkyla finns i området.

Peter Jacobsson
planchef

Charlotte Holst
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Lustgården 6 mm

inom stadsdelen Stadshagen i Stockholm

Dp 2000-02617-54

BAKGRUND

Program för Nordvästra Kungsholmen (Pr 1999-08608-53) anger för området kontor och bostäder. Ett sådant förslag var ute på remiss våren 2004. Efter önskemål att pröva hela planområdet för bostäder har nya samrådshandlingar tagits fram. Inom området ryms ca 400 lägenheter fördelade på fyra kvarter. Gällande plan för Lustgården 6 anger industrianvändning. Planens syfte är att överföra mark för industri till mark för bostäder.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning april 2006 Antagande SBN juni 2006 Rivning, marksanering hösten 2006
Byggstart våren 2007 Inflyttning etapp 1 hösten 2008

Utbyggnadsordning

Rivningsarbeten påbörjas under hösten 2006. Grundläggningsarbeten för de nya byggnaderna påbörjas våren 2007. Bostadshusen mot Warfvinges väg byggs i första etappen. Bostadshusen mot Lindhagensgatan byggs när miljöfrågorna klarats ut. Under tiden kommer den obebyggda delen av kvartersmarken att användas till byggetablering. Området ska därefter i avvaktan på slutlig bebyggelse hållas i vårdat skick enligt kvalitetsprogrammet (ej parkering).

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från och med det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

JM AB och Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, ansvarar för genomförande av planens innehåll enligt avtal med Stockholms stad. Staden ansvarar för bygandet av Kellgrensgatan och Lindhagensgatan.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmänna gator inom planområdet. Stockholm Vat-

ten AB är huvudman för va-ledningar. Fortum Distribution AB är huvudman för el-ledningar och Telia Sonera AB för teleledningar.

Avtal

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den augusti 2002 att markanvisa ca 100 lägenheter till SKB inom detaljplan för Lustgården 6. Överenskommelse om tomträttsupplåtelse mellan staden och SKB kommer att upprättas på delegation.

Överenskommelse om tomträttsupplåtelse mellan staden och JM för två kontorshus och ett bostadshus närmast Kellgrensgatan är godkänt i kommunfullmäktige 17 november 2003. Tilläggsavtal 1 och 2 till denna överenskommelse har upprättats. Gatu- och fastighetsnämnden har den 25 januari 2005 ändrat markanvisningen för JM:s kontor till bostäder mot Lindhagensgatan (ca 200 lägenheter). Ny överenskommelse om tomträttsupplåtelse för bostäderna mot Lindhagensgatan mellan staden och JM kommer att upprättas på delegation under våren 2006.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Lustgården 6 och Stadshagen 1: 1. Båda ägs av Stockholms stad. Mark för den nya bostadsbebyggelsen kommer att upplåtas med tomträtt till JM och SKB. En mindre del av nuvarande gatumark kommer att överlåtas till Skanska Fastigheter Stockholm AB rör att ingå i kvarteret Gångaren.

Fastighetsplan

Någon ny fastighetsplan behöver inte upprättas för att genomföra fastighetsbildningen.

Fastighetsbildning

En mindre del av nuvarande fastigheten Lustgården 6 kommer att överföras till Stadshagen 1:1. En mindre del av Stadshagen 1:1 kommer att överföras till Lustgården 6, som kommer att delas upp i tre eller fyra nya bostadsfastigheter. I fastighetsgränserna gäller särskilda krav på bärande konstruktioner och brandskydd.

Ett par mindre områden av Stadshagen 1: 1 kommer att överföras till Gångaren 14 respektive 16. Avtal om gemensamhetsanläggningar för angöringsgatan, östra gränden mellan bostadshusen och garageinfart/gränd från Lindhagensgatan ska träffas mellan berörda byggherrar inom planområdet. Om två bostadsfastigheter bildas mot Lindhagensgatan behöver en gemensamhetsanläggning bildas för deras gemensamma garage.

Gångväg

Angöringsgatan på kvartersmark och den östra gränden mellan bostadshusen från Warfvinges Väg till Lindhagensgatan kommer att vara öppna för allmänheten. Detta kommer att regleras i tomträttsavtal och/eller servitutsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Kvalitetsprogram för byggnader och mark

De i planbeskrivningen redovisade målen för utformning och gestaltning utvecklas under projektering och bevakas i bygglov- och anmälningsskede. En illustrationsbilaga som visar byggherrarnas och stadsbyggnadskontorets ambition avseende exteriör arkitektur och markbehandling medföljer utställningsplanen. Denna vidareutvecklas till ett kvalitetsprogram, som ska finnas i koncept när planen går upp i stadsbyggnadsnämnden för antagande. Det slutliga kvalitetsprogrammet tas därefter upp i stadsbyggnadsnämnden som ett särskilt ärende hösten 2006. Detta skrivs in i exploateringsavtalet.

Gator och parkering

Planen innebär inga förändringar i gatunätet. Enligt avtal med staden ska JM och SKB ordna 0,7 p-platser per normallägenhet (per 100 kvm våningsyta), inom kvarteret. Bostadshusens garage, med en till två garagevåningar, kommer att rymma drygt 270 p-platser. Infart till garagen i de två övre kvarteren sker via en angöringsgata med in- och utfart från Kellgrensgatan. Infart till garagen i de två nedre kvarteren sker via en gemensam in- och utfart från Lindhagensgatan intill grannfastigheten Lustgården 14. Kellgrensgatan flyttas några meter västerut in på Lustgården 6 för att få en bättre trafikanslutning till Lindhagensgatan och Essingeledens påfart. Kellgrensgatan och Lindhagensgatan rustas upp med trädplantering och cykelbanor.

Tillgänglighet

Det är stora nivåskillnader inom planområdet. Stadens mål om en största lutning utomhus på 1:20 går inte att infria utefter Kellgrensgatan, som är betydligt brantare. Vid entréer och vid infarten till angöringsgatan måste gångtor planas ut för att eliminera halkrisk. Inom varje blivande fastighet ska tillgängligheten vara god.

Geotekniska förhållanden och radon

Bebyggelsen ligger i huvudsak på berg. Förekomsten av markradon ska undersökas och erforderliga skyddsåtgärder utföras.

Energi

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme och fjärrkyla.

Vatten och avlopp

Stadens nät används till vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. I andra hand ska fördröjning

ske på tomtmark innan avledning sker till allmänna nätet.

Marksanering

Marken, som är förorenad av bl a petroleumprodukter och koppas, saneras i samband med rivningen.

Avfallshantering

Avfallet källsorteras. Utrymmen planeras för detta inom fastigheten. Sopsug kan också bli aktuellt.

Störningar under byggtiden

Stadens krav vad gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t ex. restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras. Detta specificera senare i bygghandlingarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplaneändringen medför inga kostnader för staden förutom detaljplanearbetet. Utgångspunkten är dock att Kellgrensgatan mellan Lindhagensgatan och S:t Göransgatan kommer att byggas om i samband med projektet.

Peter Jacobsson Charlotte Holst

REMISS- OCH SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Förslag Detaljplan för

Lustgården 6 mm

inom stadsdelen Stadshagen i Stockholm

S-Dp 2000-02617-54

INNEHÅLL

1	BAKGRUND TILL PLANARBETET
2	PROGRAMSAMRÅD
3	PLANSAMRÅD
4	ÄMNESVIS SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH STADSBYGGNADSKONTORETS KOMMENTARER INKOMNA SYNPUNKTER
5	BAKGRUND TILL PLANARBETET

Planområdet ingår i Program för Nordvästra Kungsholmen (Pr 1999-08608-53), där området redovisas med till hälften bostäder och till hälften kontor. Ett planförslag med bostäder (200 lägenheter) och kontor mot Lindhagensgatan (13000 kvm) var ute på remiss 2004. På grund av de låga efterfrågan på kontor avses nu hela området bebyggas med bostäder. Gällande plan för Lustgården 6 anger industrianvändning.

2. PROGRAMSAMRÅD

Program för nordvästra Kungsholmen, (Dp 1999-08608-53), gällande utbyggnad, upprustning och förädling av stadsdelen beslutades i stadsbyggnadsnämnden i januari 2002 efter att ha varit ute på samråd under 2001. Programmet redovisar områdets framtid med avseende på stadsbild, bostäder, arbetsplatser, service, trafik, grönska, miljö, kultur och fritidsverksamhet. En stadsbildsmässig samverkan är viktig. I programmet ingår Lustgården 6 som föreslås exploateras med ca 200 lägenheter och med ca 13 000 kvm kontorslokaler.

3. PLANSAMRÅD

Föreliggande planförslag innefattar fyra kvarter med totalt 400 lägenheter. Det norra kvarteret avses byggas av SKB och de tre övriga av JM. Planförslaget har varit ute på remiss och samråd. Samrådshandlingarna bestående av karta S- Dp 2000-02617-54, planbeskrivning med illustrationer, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och inbjudan till samrådsmöte sändes ut i april 2005 till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, sakägare och berörda remissinstanser. Synpunkter på förslaget skulle vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast den 28 maj 2005. Inbjudan till samrådsmötet annonserades i tidningen Vårt Kungsholmen som delas ut till alla hushåll på Kungsholmen. Planförslaget med illustrationer av föreslagen bebyggelse var uppsatt i Tekniska Nämndhuset där även en modell av området stod uppställd. På mötet, som hölls i Tekniska nämndhuset, deltog markkontoret, stadsdelsförvaltningen,

JM och SKB med deltagande arkitektkontor. Inga erinringar framfördes, förutom de som även framförts skriftligt av byggherrarna.

4 ÄMNESVIS SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH STADSBYGGNADSKONTORETS KOMMENTA- RER

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planen fullföljs i huvudsak i enlighet med samrådsförslaget och ställs ut efter det att erforderliga justeringar gjorts.

Enligt miljökvalitetsnormen kommer partikelhalten på Lindhagensgatan att överskridas vid kvarteren närmast Lindhagensgatan på grund av närheten till Essingeleden. I väntan på att partikelhalten minskat till acceptabel nivå föreslår kontoret att endast de två norra kvarteren närmast Warfvinges Väg byggs i en första etapp. Staden och vägverket arbetar med frågan om hur de skadliga partiklarna från Essingeleden kan minska. Det kan ske t ex med minskad dubbdäcksanvändning eller spolning av vägbanan.

De två södra kvarteren kan byggas när partikelhalten på Lindhagensgatan har nedbringats till acceptabel nivå.

Övriga inkomna erinringar som framförts under samrådet kan beaktas i planen.

Luftkvalitet

Länsstyrelsen: Den föreslagna bebyggelsen bidrar till att sluta gaturummet enkelsidigt och medverkar därigenom till höga luftföroreningshalter genom att utluftningen minskar. Staden behöver redovisa att planen inte kommer att medverka till att en miljökvalitetsnorm kommer att överskridas, t ex genom kompletterande rättsligt bindande avtal. Det är viktigt att kunna bedöma verklig luftföroreningshalt och att kunna uppskatta byggnadernas bidrag till försämring av utvädring. Närheten till Essingeleden innebär en osäkerhetsfaktor. Vid en etappvis utbyggnad behöver planen redovisa hur miljökvalitetsnormerna uppfylls redan för den första etappen. Det behöver klargöras att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. **Marknämnden:** Arbeten inom staden och i samarbete med Vägverket pågår för att minska partikelmängderna. Bostadshuset mot Lindhagensgatan kan få bygglov först när åtgärder mot partiklar genomförts. Det är tekniskt möjligt att bara bygga bostadshuset mot Warfvinges väg i en första etapp, men begränsningen blir olycklig för helheten eftersom det är stora nivåskillnader inom kvarteret. **Skönhetsrådet:** Rådet känner sig mycket tveksamt till resonemanget runt byggandet av bostäder i en miljö som så tydligt innebär dålig boendekvalitet. Alla förutsättningar bör först uppfyllas och planen sedan utarbetas efter givna, gällande, värden.

- **Stadsbyggnadskontoret:** Eftersom miljökvalitetsnormen för partiklar inte uppfylls på Lindhagensgatan närmast söder om planområdet föreslår stadsbyggnadskontoret att endast de norra kvarteren utmed Warfvinges Väg byggs ut i en första

etapp. Som komplement till planbestämmelsen, om att bygglov inte ges förrän partikelhalterna ligger på en acceptabel nivå, skrivs ett avtal om detta mellan staden och byggherrarna.

- När miljö kvalitetsnormen för partiklar är uppfylld på Lindhagensgatan kan även de två södra kvarteren byggas. Mätning av partiklar på Lindhagensgatan påbörjas omgående

- Angöringsgatan färdigställs till första etappen eftersom entréer och nedfarterna till garagen är placerade här. I väntan på att de två nedre kvarteren kan byggas görs en planering av denna mark till en tillfällig liten stadspark med gräsytor, buskar, sittbänkar och belysning.

Buller

Länsstyrelsen: Planområdet är mycket utsatt för buller från trafik. Vedertagna avsteg från riktvärdena utanför fasad är svåra att klara för ett antal lägenheter på de översta våningsplanen även med skärmningar och dämpning av olika slag på gårdssidan. För att kunna bedöma om avstegsfallet kan uppfyllas behöver såväl möjliga planlösningar som tekniska fasadåtgärder redovisas. Då boendemiljön kommer att belastas av det bullerutsatta läget kan även t.ex. goda entréförhållanden och tillräcklig gårdsyta behöva säkerställas i planen. Vid en etappvis utbyggnad behöver redovisas hur bullerkra-ven kan innehållas för kvarteren vid Warfvinges Väg. Det behöver klargöras att hänsyn tas till eventuella vibrationer och stomljud från tung trafik på Kellgrensgatan.

Vägverket: Vägverket är mycket kritiskt till föreslagen detaljplan. Essingeleden är utpekad som väg av riksintresse enligt miljöbalken. Det är av största nationella och regionala vikt att dess funktion inte försämras eller hotas genom att t ex ny-uppförd bebyggelse utsätts för bullerstörning som kan komma att behöva åtgärdas i framtiden. Vägverket anser att ett s k avstegsfall inte bör tillämpas i närheten av europavägen. Avstegen är stora, nära 15 dBA högre på den bullriga sidan än det som riktlinjerna anger. Den s k tysta sidan uppgår i vissa fall till 61 dBA ekvivalentnivå, hela 6 dBA högre än riktlinjerna. Dessa nivåer förutsätter att befintlig bullerskärm på Essingeleden förlängts. Det finns mycket små möjligheter till ytterligare bullerreducerande åtgärder. Det förutsätts att krav inte kommer att ställas på Vägverket att, i egenskap av verksamhetsutövare, åtgärda bullersituationen efter planens genomförande.

Marknämnden: Framtida bebyggelse på andra sidan av Lindhagensgatan kan komma att bidra till bullerdämpning för bostäderna i Lustgården 6. Bullerskärmen på Essingeleden bör därför kunna omprövas.

Stadsdelsnämnden: Bostadshus utmed Lindhagensgatan mot Essingeleden är tveksamt. Det är svårt att tänka sig hur dessa hus kan utformas för att erbjuda goda boendemiljöer, ens med förstärkta bullerskydd.

Skönhetsrådet: Staden och vägverket måste på sikt studera hur Essingeleden kan åtgärdas utmed den aktuella sträckan.

Storstockholms Lokaltrafik: Mitt emot planområdet ligger infarten till SL:s Hornsbergsdepå för bussar. Det är byggherrens ansvar att se till att gränsvärden för buller mm inte överskrids i den nya bebyggelsen och att eventuella bullerdämpande åtgärder vidmakthålls under byggnadernas hela livslängd.

SKB: Projektet är utformat för ett läge bakom skyddande bebyggelse mot Lindhagensgatan. Om denna bullerskärm inte kommer till utförande måste projektet studeras om för att klara buller-

problematiken. Detaljplanen bör genomföras i sin helhet så att den föreslagna bebyggelsen kan genomföras. Balkonger mot gränder och Mellangatan ska få glasas in av ljudskäl.

- **Stadsbyggnadskontoret:** Det är ur bullersynpunkt möjligt att bygga bostäder i området om avstegsfall B, den s k Stockholmsmodellen, tillämpas, dvs bostäderna får en tyst sida och minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet har fönster mot den tysta sidan (under 55 dBA). Riktvärdena för ljudnivåer inomhus klaras med treglasfönster och välisolerade väggkonstruktioner även där bullernivån utanför fönster ligger över 65 dBA.

- De två norra kvarteren som ska byggas i en första etapp bearbetas så att bullerkraven uppfylls. Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med lägenhetslösningar i de mest bullerstörda lägena samt redovisning av vibrationer och stomljud.

Samlokalisering

Länsstyrelsen: Eventuella störningar och risker från omgivande industriverksamhet bör beskrivas och bedömas. Ändring av detaljplan för intilliggande industrifastigheter, med bestämmelser som anger att verksamheter ej får vara störande eller medföra risker för omgivningen, är en möjlighet, så att samlokalisering kan klaras utan konflikter på lång sikt.

- **Stadsbyggnadskontoret:** Omgivande industriverksamhet ligger utanför planområdet och kan inte regleras i denna plan. Verksamheterna är för dagen inte störande för bostäder. Eventuellt ändring av dessa verksamheter kräver bygglov och får då anpassas till de nya bostäderna. Det pågår sedan flera år en omvandling från industri till kontor i de kringliggande fastigheterna, varför detta inte är något problem.

Farligt gods

Länsstyrelsen: Riskanalysen utgör inte ett tillräckligt bra beslutsunderlag. Den totala riskbilden behöver klargöras och åtgärder regleras i detaljplanen om så erfordras för att uppnå acceptabel risknivå. Lindhagensgatan ingår i omledningsvägnätet för Essingeleden. Om och eventuellt hur detta påverkar planerad bebyggelse bör klargöras.

- **Stadsbyggnadskontoret:** Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av en riskanalys framtagen i november 2004 av Ramböll. Analysen visar att riskerna för olyckor med explosiva ämnen på Essingeleden samt bränslebränder på Lindhagensgatan är mycket små och acceptabel och att inga åtgärder krävs. Den faktor som i första hand påverkar utfallet är det låga antalet transporter av farligt gods på Lindhagensgatan.

Parkering

Marknämnden: I programmet för Nordvästra Kungsholmen anges att p-talet bör vara 0,7, vilket också följs upp i exploateringsavtal med byggherrarna. **Svensk Handel:**

Stadsplanekommittén understryker vikten av att antalet parkeringsplatser är tillräckligt stort. Det planerade antalet bör ökas till minst 1 plats/ lägenhet. Till detta bör ett antal besöksparkeringsplatser läggas. **SKB**: SKB kräver inte fler parkeringsplatser än 0,5 bilar per lägenhet.

- **Stadsbyggnadskontoret**: Parkeringstalet 0,7 per normallägenhet tillämpas vid nybyggnad av bostäder på nordvästra Kungsholmen eftersom boendeparkering på gatumark är begränsad. Parkeringstalet i övriga innerstaden är 0,55. Parkeringen ska inrymmas i den egna fastigheten i garage under mark.

Tillgänglighet

Trafikkontoret: Området har nivåskillnader som tas upp med lutningar och trappor. Lutningen 1:12 kan accepteras i ramper med en begränsad längd. Gränderna är mellan 40 & 60 meter långa. **Handikapprådet**: Det måste finnas möjlighet att förflytta sig från Warfvinges väg till Lindhagensgatan.

- **Stadsbyggnadskontoret**: Det är stor nivåskillnad mellan Warfvinges Väg och Lindhagensgatan, ca 12 m. Stadens rekommendationer för att tillgodose tillgänglighet är en lutning på högst 1:20. Detta går inte att uppfylla här. I gränderna blir lutningen 1:12 i kombination med trappor. Emellertid är varje bostadskvarter tillgängligt med bil fram till entréerna. Parkering för handikappade finns intill hissarna i garagen.

”Gränderna” och bebyggelsen

Lantmäterimyndigheten: Angöringsgatan ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. **Renhållningsförvaltningen**: Lösningen som föreslås utgår från manuell hantering. Hushållsavfallet inklusive grovavfall ska kunna hämtas maskinellt.

Skönhetsrådet: Det är viktigt att den höga standard som gäller för tillkommande bostadsbebyggelse i Nordvästra Kungsholmen gäller även här. De indragna takvåningarna bör ha en lätt karaktär och taklisthöjden hållas jämn. **Markkontoret**: Verkar för att i avtal skriva in att gränderna mellan Warfvinges väg till Lindhagensgatan hålls öppna för allmänheten. Lustgården 14, behöver tillgång till nödutrymning mm över Lustgården 6. **SKB**: Trappan i den västra gränden är onödig och bör utgå. Portiken från östra gränden bör utgå och inte låsas i planen. Utnyttjandetalet är satt till 10.000 kvm bruttoarea och bör i likhet med grannkvarteret sättas 11.000 kvm. (Projektet har minst 10.256 kvm.) Burspråk, balkonger och uteplatser ska få utföras utanför fasadliv mot gränder och Mellangatan. Bestämmelsen om indragen takvåning bör få ett tillägg att det avser gatu- och grändfasader. Taklutning bör tillåtas vara 14 grader. Hissstoppar och skorstenar måste tillåtas sticka upp ovanför taklutningen.

- **Stadsbyggnadskontoret**: Plankartan kompletteras med en gemensamhetsanläggning avseende angöringsgatan. Båda gränderna mellan Warfvinges Väg och Lindhagensgatan kommer att upplåtas för allmän gångtrafik. Det är viktigt i en stad med korta gångavstånd. Kvarterens gårdar är privata. Den täta bebyggelsen kräver öppningar mellan gårdarna och gränderna. Dessa kan utformas som hela öppningar

ända upp över tak eller som ett par portiker. Bestämmelser om kvarterens utformning ses över och ett kvalitetsprogram tas fram i samarbete med byggherrarna för att säkerställa vissa utformningsfrågor såsom balkonger, burspråk, fasadmaterial, taklutningar, öppningar och portiker, mm. Det nyligen framtagna kvalitetsprogrammet för kv Kojan utgör förebild.

5. INKOMNA SYNUNKTER

Länsstyrelsen: Stöder ambitionen att pröva alla möjligheter till bostadsbyggande. Delar av planområdet belastas av höga luftföroreningshalter och höga bullernivåer. En tydlig redovisning krävs hur miljökvalitetsnormerna klaras samt att hälso- och säkerhetsaspekter tillgodoses.

Lufikvalitet/miljökvalitetsnormer

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till att sluta gaturummet enkelsidigt och medverkar därigenom till höga luftföroreningshalter genom att utluftningen minskar. Planbestämmelsen att bygglov inte får ges förrän miljökvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas har inte stöd i plan- och bygglagen och har därmed inte rättsverkan. Staden behöver redovisa att planen inte kommer att medverka till att en miljökvalitetsnorm kommer att överskridas, t ex genom kompletterande rättsligt bindande avtal. Det är viktigt att kunna bedöma verklig luftföroreningshalt och att kunna uppskatta byggnadernas bidrag till försämring av utvädring. Närheten till Essingeleden innebär en osäkerhetsfaktor. Ledens funktion är av riksintresse. Det är knappast möjligt att varaktigt säkerställa att normvärdena klaras med hjälp av åtgärder vid källan. Detta blir än mer kritiskt om bebyggelse uppförs längs med Lindhagensgatan i kvarteret. Det är även svårt att reglera trafikmängderna på gatorna vid kvarteret, då de till stora delar genereras av Essingeledens på- och avfarter. Det viktigt att planens utformning av kvarteret även på lång sikt klarar miljökvalitetsnormerna. Vid en etappvis utbyggnad behöver planen redovisa hur miljökvalitetsnormerna uppfylls redan för den första etappen. Det behöver klargöras att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa.

Trafikbuller

Planområdet är mycket utsatt för buller från trafik. Vedertagna avsteg från riktvärdena utanför fasad är svåra att klara för ett antal lägenheter på de översta våningsplanen även med skärmningar och dämpning av olika slag på gårdssidan. För att kunna bedöma om avstegsfallet kan uppfyllas behöver såväl möjliga planlösningar som tekniska fasadåtgärder redovisas. Då boendemiljön kommer att belastas av det bullerutsatta läget kan även t.ex. goda entréförhållanden och tillräcklig gårdsyta behöva säkerställas i planen. Vid en etappvis utbyggnad behöver redovisas hur bullerkraven kan innehållas för kvarteren vid Warfvinges Väg. Det behöver klargöras att hänsyn tas till eventuella vibrationer och stomljud från tung trafik på Kellgrensgatan.

Samlokalisering

Eventuella störningar och risker från omgivande industriverksamhet bör beskrivas och bedömas. Ändring av detaljplan för intilliggande industrifastigheter, med bestämmelser som anger att verksamheter ej får vara störande eller medföra risker för omgivningen, är en möjlighet, så att samlokalisering kan klaras utan konflikter på lång sikt.

Farligt gods

Risakanalysen utgör inte ett tillräckligt bra beslutsunderlag. Den totala riskbilden behöver klargöras och åtgärder regleras i detaljplanen om så erfordras för att uppnå acceptabel risknivå. Riskanalysen ger ingen förklaring till varför endast ämnen av klass 1 och 3 beaktas. De förslag till riskreducerande åtgärder som ges är inte verifierade. Lindhagensgatan ingår i omledningsvägnätet för Essingeleden. Om och eventuellt hur detta påverkar planerad bebyggelse bör klargöras.

Lantmäterimyndigheten: På plankartan bör angöringsgatan markeras med en g-bestämmelse (marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende angöringsgata). I genomförandebeskrivningen föreslås några revideringar av texten i avsnittet "Fastighetsrättsliga frågor" (ingen ändring i sakfrågan).

Vägverket: Essingeleden, E4/E20, är utpekad som väg av riksintresse enligt miljöbalken. Det är av största nationella och regionala vikt att dess funktion inte försämras eller hotas genom att t ex nyuppförd bebyggelse utsätts för bullerstörning som kan komma att behöva åtgärdas i framtiden.

De planerade bostäderna kommer att utsättas för buller långt överstigande de riktlinjer som finns uppsatta. Vägverket anser att ett s k avstegsfall inte bör tillämpas i närheten av europavägen.

Avstegen är stora, nära 15 dBA högre på den bullriga sidan än det som riktlinjerna anger. Den s k tysta sidan uppgår i vissa fall till 61 dBA ekvivalentnivå, hela 6 dBA högre än riktlinjerna. Dessa nivåer förutsätter att befintlig bullerskärm på Essingeleden förlängts. Det finns mycket små möjligheter till ytterligare bullerreducerande åtgärder. Vägverket är mycket kritiskt till föreslagen detaljplan.

Staden kan under vissa förutsättningar acceptera ett avstegsfall från gällande bullerriktlinjer om de gör avvägningen att den negativa påverkan vägs upp av andra faktorer. Om så sker har staden därmed tagit ansvar för bullerstörningen och gjort en medveten avvägning. Därmed förutsätts att krav inte kommer att ställas på Vägverket att, i egenkap av verksamhetsutövare, åtgärda bullersituationen efter planens genomförande.

Trafikkontoret, tillgänglighet: Området är kuperat och nivåskillnaderna tas upp med lutningar och trappor. Gångytor ska enligt Stadens riktlinjer ha en lutning kring 1:40-1:50 för att kunna kallas tillgängliga. Lutningen 1:12 kan accepteras i ramper med en begränsad längd. Gränderna är mellan 40 & 60 meter långa. Det är svårt att nå gården i kvarter 1 från Mellangatan eftersom det finns en nivåskillnad längs med hela kvarterets utbredning. Svårt att bedöma om alla entréer nås inom 10 m. Vissa entréer ser ut

att enbart nås från gården alternativt en lutande gränd. Vanbilar behöver en takhöjd i garage på åtminstone 2,8 meter. Byt ut ordet *Handikappade* mot *Personer med funktionshinder* alt. *Personer med nedsatt rörelseförmåga* " beroende på sammanhang. Platser exempelvis är ju företrädesvis tänkta för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Tillstyrker förslaget till detaljplan. (*Miljöförvaltningen avstyrkte:* Det aktuella planområdet utgör ett av Stockholms mest miljöbelastade områden. Förutom föroreningar i mark och byggnader är det föreslagna bostadsområdet exponerat för höga nivåer av buller och luftföroreningar, vilket innebär stor risk för påverkan på människors hälsa. Bostadsbebyggelsen kommer också att omges av mark för industriändamål.

Luftkvalitet

Det är vid planläggning som en bedömning skall göras om riskerna för att en MKN överträds, och därmed om beslut om detaljplanen är lämplig eller ej. Detta är tydligt i gällande lagstiftning där miljöbalken anger att MKN skall iaktas vid planering och planläggning. I regeringens proposition 1997/98:90 om ändring av PBL, uttalar regeringen att det klart skall framgå av bestämmelser i PBL att varken planer eller andra beslut får strida mot miljökvalitetsnormer. Detaljplanen hänvisar till en framtida tidpunkt som är okänd vid planläggningen. Ytterligare normkrav kan komma att ställas på luftkvalitet. Mot bakgrund av pågående forskning om luftkvalitet och hälsa förbereds för närvarande skärpningar av partikelnormen, vilken kan påverka planförslaget negativt. Mot bakgrund av att förfarandet med villkor för luftkvalitet är förenat med så pass stor osäkerhet och svårigheter, samt att luftkvalitetsförhållandena även i framtiden sannolikt kommer att vara komplicerade i området, bör bebyggelse inte prövas på platsen

Buller

Planområdet utgör ett av Stockholms mest utsatta lägen för vägtrafikbuller. Exponeringen för buller är mycket stor även utifrån ett stadsperspektiv. För att klara riktvärdena krävs omfattande åtgärder i form av t ex skärmtak samt glasskärmar och ljudabsorbenter vilket gör det tveksamt att bygga bostäder på denna plats.

Samlokalisering

Den bebyggelse som gränsar till planområdet utgörs i stora delar av mark för industriändamål som kan leda till risk för störningar till bostäder. Markanvändningen bör ändras för befintliga industrifastigheter till kontor. Kontorsfastigheter går lättare att samlokalisera med bostäder. En omvandling bör vara genomförd innan eller i anslutning till att bostadsbebyggelse prövas i Lustgården 6.)

Stadsmuseinämnden: Tillstyrker planförslaget som innebär rivning av f d MFO:s byggnad och nybyggnad av bostadsbebyggelse.

Renhållningsförvaltningen: Lösningen som föreslås utgår från manuell hantering. Hushållsavfallet inklusive grovavfall, samt tunga fraktioner av material som omfattas av producentansvar, ska hämtas maskinellt. Detta gäller såväl bostäder som verksamheter.

Fortum Distribution AB: Om planen genomförs kan detta få till följd att befintliga elledningar o Kellgrensgatan och Warfvinges väg måste flyttas.

AB Fortum Värme, AO Infrastruktur: I Kellgrensgatan finns befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledning som berörs. Planer finns på utbyggnad av ledningsnäten inom området, och det är viktigt att ledningsarbetena genomförs parallellt med husbyggnationen för att minska genomförandetiden mellan ledningsbyggnation och kundernas utnyttjande av värme och kyla. I övrigt ingen erinran vad det gäller stadsgas.

Skönhetsrådet: Ingen invändning i sig mot förändringen från kontor till bostadsbebyggelse mot Lindhagensgatan. Rådet känner sig dock mycket tveksamt till resonemanget runt byggandet av bostäder i en miljö som så tydligt innebär dålig boendekvalitet. Alla förutsättningar bör först uppfyllas och planen sedan utarbetas efter givna, gällande, värden. Staden och vägverket måste på sikt studera hur Essingeleden kan åtgärdas utmed den aktuella sträckan. Rådet ställer sig således inte negativt till planförslaget och vill påpeka att det är viktigt att den höga standard som gäller för tillkommande bostadsbebyggelse i Nordvästra Kungsholmen gäller även här. De indragna takvåningarna bör ha en lätt karaktär och taklisthöjden hållas jämn.

Stadsdelsnämnden: Nämnden lämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar. Bostadshus utmed Warfvinges väg/Kellgrensgatan är enligt stadsdelsförvaltningen möjligt. Bostadshus också utmed Lindhagensgatan mot Essingeleden är däremot tveksamt. Det är svårt att tänka sig hur dessa hus kan utformas för att erbjuda goda boendemiljöer, ens med förstärkta bullerskydd.

Handikapprådet: Det måste finnas möjlighet att förflytta sig från Warfvinges väg till Lindhagensgatan. I första hand bör man söka lösningar med förbindelse i gatuplan mellan husen via t ex en förbindelsegång. Om så behövs ska alla boende i planområdet få tillgång till portkoder för alla husen. Terrasser ska vara tillgängliga. Sophanteringen bör utformas så att både hushållssopor och grovsopor kan lämnas i utrymmen som nås via inomhusförbindelse utan nivåhinder och hinder i form av tunga dörrar. Soprum ska finnas vid varje entré. Handikapplatser placeras intill hissar i garagen.

Svensk Handel: Stadsplanekommittén understryker vikten av att antalet parkeringsplatser är tillräckligt stort. Det planerade antalet bör ökas till minst 1 plats/ lägenhet. Till detta bör ett antal besöksparkeringsplatser läggas.

Storstockholms Lokaltrafik: Mittemot planområdet ligger infarten till SL:s Hornsbergsdepå för bussar. Det är byggherrens ansvar att se till att gränsvärden för buller mm inte överskrids i den nya bebyggelsen och att eventuella bullerdämpande åtgärder vidmakthålls under byggnadernas hela livslängd. I planbeskrivningen anges att det i gällande detaljplan, TP6734, finns en djupbyggnadsbegränsning på grund av ett tredje tunnelbanespår. Anläggande av tunnelbanespår under planområdet är inget som är aktuellt så begränsningen i djupbyggnadsrätten kan tas bort.

SKB: Projektet är utformat för ett läge bakom skyddande bebyggelse mot Lindhagensgatan. Om denna bullerskärm inte kommer till utförande måste projektet studeras

om för att klara bullerproblematiken. Detaljplanen bör genomföras i sin helhet så att den föreslagna bebyggelsen kan genomföras. Trappan i den västra gränden är onödig och bör utgå. Portiken från östra gränden bör utgå och inte låsas i planen. Utnyttjandet är satt till 10.000 kvm bruttoarea och bör i likhet med grannkvarteret sättas till 11.000 kvm. (Projektet har minst 10.256 kvm.) Burspråk, balkonger och uteplatser ska få utföras utanför fasadliv mot gränder och Mellangatan. Bestämmelsen om indragen takvåning bör få ett tillägg att det avser gatu- och grändfasader. Taklutning bör tillåtas vara 14 grader. Hisstoppar och skorstenar måste tillåtas sticka upp ovanför taklutningen. Balkonger mot gränder och Mellangatan ska få glasas in av ljudskäl. Underbyggda planteringsytor behöver inte ha större jorddjup än 80 cm. SKBs bebyggelse kräver inte fler parkeringsplatser, än 0,5 bilar per lägenhet.

Boende i Järfälla, 9 st: Anser att det är viktigt att befintlig vegetation sparas.

Peter Jacobsson
planchef

Charlotte Holst
planarkitekt

UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE

Förslag Detaljplan för

Lustgården 6 mm

inom stadsdelen Stadshagen i Stockholm

S-Dp 2000-02617-54

Detaljplanen har varit utställd under tiden 3 april till 3 maj 2006. Skivelser har inkommit från länsstyrelsen, vägverket, hyresgästföreningen, Stokab och en privatperson.

Länsstyrelsen anger i sin skrivelse att den har förståelse för stadens inriktning att bygga ut planområdet stegvis, så att de två kvarteren närmast Lindhagensgatan byggs ut först när miljö kvalitetsnormerna för partiklar klaras. Länsstyrelsen anser dock att den föreslagna planbestämmelsen ”a1” som reglerar detta inte har någon rättsverkan. Den etappvisa utbyggnaden måste enligt länsstyrelsen därför garanteras på ett annat sätt – tex i samband med planens antagande av kommunfullmäktige. Om staden inte vid antagande kan visa att miljö kvalitetsnormen för partiklar kan iakttas bör enligt länsstyrelsen området med betäckningen ”a1” undantas från antagandet.

Vägverket: Vägverket och staden samarbetar för att minska partikelmängden, bl a genom minskad dubbdäcksanvändning, alternativ väghållning, forskning kring alternativa vägbeläggningar och hastigheter. För att minska dubbdäcksanvändningen krävs en lagändring. Vägverket anser att riktlinjerna för buller bör klaras. Eftersom kommunen har planeringsansvar har de också ansvar för att ljudnivåerna blir acceptabla i de fall man bygger nära befintliga vägar.

Hyresgästföreningen: Tomten är inte lämplig för bostäder. Denna tomt bör istället användas för byten av kvaliteter med andra tomter i området som annars skulle nyttjas för arbetsplatser.

AB Fortum Värme: Inom programområdet finns det befintliga fjärrvärmeledningar och fjärrkylaledningar.

Nina Hjerpe, 27 namnunderskrifter: Grönskan i staden är viktig för livsglädje och trivsel. Befintliga träd inom planområdet bör vara kvar.

