



Kontaktperson

Eleonor Eklind Forslin

Innerstad

Telefon: 08-508 265 14

eleonor.eklind@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-11-16

Detaljplan för Brovakten, område vid kv Glädjen mm, i stadsdelen Stadshagen. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom Brovakten, område vid kv Glädjen mm, i stadsdelen Stadshagen, S-Dp 2005-08954-54.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Kontoret har fått förslag till detaljplan för Brovakten, område vid kv Glädjen mm, i stadsdelen Stadshagen på remiss. Området är beläget mellan Franzégatan och Hornsbergs Strand invid Essingeleden. Förslaget innebär att ca 250 lägenheter uppförs i två bostadshus på vardera sida om Essingeleden och att en park anläggs under leden mellan husen.

Närheten till Essingeleden innebär att frågor såsom buller, luftföroreningar och risker har stor betydelse för projektet. Den upprättade miljökonsekvensbeskrivningen visar dock att det är möjligt att klara uppställda krav.

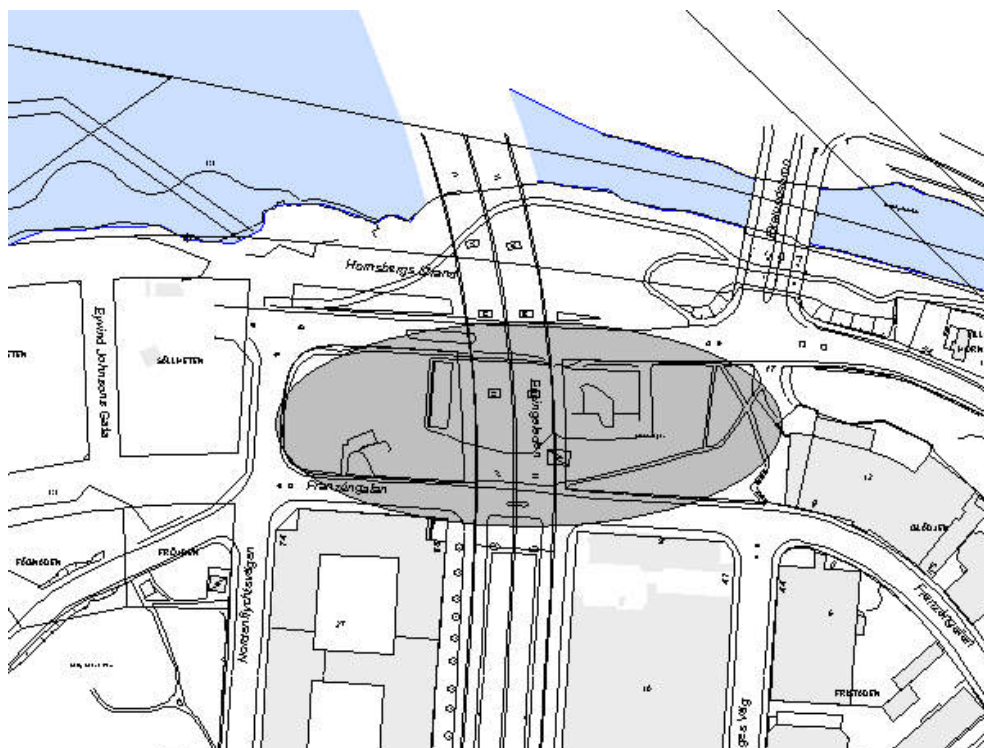
Kontoret tillstyrker planförslaget, men har vissa synpunkter som måste beaktas innan planen kan ställas ut och antas.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom Brovakten, område vid kv Glädjen mm, i stadsdelen Stadshagen. Remissen ska besvaras senast den 2006-11-15.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2005-02-15 att anvisa marken inom området till Wallenstam Bostad AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2005.

Området är beläget mellan Franzégatan och Hornsbergs Strand invid Essingeleden och omfattar delar av stadens fastighet Stadshagen 1:1.



Områdets belägenhet

För området gäller en detaljplan som anger parkändamål. Området innehåller uppvuxna lövträd och är idag obebyggt med undantag av enklare byggnader som tidigare använts av Stockholm Entreprenad. Området används nu som upplag och etableringsyta för bostadsområdet Hornsbergs Strand (kv Kojan).

Brovakten ingår i stadsbyggnadskontorets program för nordvästra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. I

programmet föreslås planområdet bebyggas med bostäder och med kontor närmast Essingeleden.

Efter önskemål om att pröva hela planområdet för bostäder har föreliggande samrådshandlingar tagits fram. Detaljplanens syfte är att huvudsakligen överföra gatumark och parkmark till kvartersmark för bostäder. Inom området ryms ca 250 lägenheter fördelade på två kvarter. Byggherren avser att upplåta bostäderna med hyresrätt.

Tidigare beslut

2001-11-26: GFN anvisar mark för kontorsändamål norr om fastigheten Lustgården 10 till NCC Fastigheter AB.

2002-01-17: SBN beslutar att i huvudsak godkänna stadsbyggnadskontorets förslag för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.

2005-02-15: GFN anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Stadshagen 1:1 (Brovakten) till Wallenstam Bostad AB. Inriktningsbeslut.

2005-10-13: SBN beslutar att planarbete ska påbörjas för Brovaktenområdet invid Essingeleden i stadsdelen Stadshagen

Detaljplaneförslag

Detaljplanens syfte

Detaljplaneförslaget huvudsakliga syfte är att föra över mark för park och gata till mark för bostäder och park och att under del av park ge plats för parkeringsgarage.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att två bostadskvarter byggs på vardera sida om Essingeleden. Mellan bostadskvarteren, under leden, anläggs en park.

De två bostadskvarterens fasader ligger 35 meter från Essingeleden. Närmast Essingeleden föreslås hus som är till hälften 17 våningar höga och till hälften åtta-nio våningar höga. Dessa hus bildar skyddande skärmar mot trafikleden. Bakom respektive skärmhus föreslås sjuvåningshus i tre skänklar, som i höjd ansluter till omgivande bebyggelse. Totalt beräknas ca 250 lägenheter inrymmas.



Illustration Wingårdh Arkitektkontor AB

Parkering

Två parkeringsgarage för totalt 125 bilar byggs under området. Infart till garagen sker från Nordenflychtsvägen och från Hornsbergs Strand. All boendeparkering sker i garage.

Park

Marken under Essingeleden sluttar brant ned från Franzégatan till Hornsbergs Strand. Den nya parken kommer att få tillgängliga gångstråk med belysning som förbinder de båda gatorna. Då marknivåerna mellan bostadskvarteren kommer att förändras kan ingen vegetation sparas. Däremot planteras nya träd och vegetationsytor anläggs. Befintlig elnätsstation förläggs under mark. Med hänsyn till luftkvalitet och risker skall parken byggas så att den inte uppmuntrar till längre vistelse under Essingeleden.

I planområdets östra del finns ett 20 meter brett grönstråk som sluttar ned mot Hornsbergs Strand. I samband med utbyggnaden av kv Kojan kommer ett brett ledningspaket grävas ned i parken och befintliga trappor kommer att rivas. Trapporna kommer sedan att återuppbyggas ned till kvartersmarken där en allmän gångväg kommer leda vidare till Hornsbergs Strand.

Trafik

Hornsbergs Strand flyttas norrut och Franzégatan breddas för att ge plats för en bred gångbana med trädplantering i enlighet med program för nordvästra Kungsholmen och detaljplanen för kv Kojan mm.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Handikappsparkering finns i garagen där en hiss i vardera garage leder upp till bostadsplanen. Besöksparkering för handikappade finns på omgivande gator. Stadens tillgänglighetskrav för bostäder gäller.

Gångvägarna i parken under Essingeleden får en lutning av högst 1:20 och klarar därmed tillgänglighetskraven.

-Miljökonsekvenser

Närheten till Essingeleden innebär att frågor såsom buller, luftföroreningar och risker har stor betydelse för projektet.

Buller

Detaljplaneområdet påverkas av buller från trafiken på Essingeleden och närliggande gator. Bullernivåerna är höga men staden bedömer att avstegsfall B, enligt stadens och länsstyrelsens utarbetade kvalitetsmål för trafikbuller, kan uppfyllas.

- Inomhusriktnivåerna för buller klaras genom ljudisolerade fasader och fönster.
- Utomhusriktnivåerna klaras för hälften av boningsrummen genom omsorgsfull planering av lägenheter och ljuddämpning av balkonger.
- Bostadsgårdarna, balkongerna och parkerna uppfyller kraven på bullernivå på under 55 dB(A) genom dess placering och utformning.

Luftkvalitet

Trafiken på Essingeleden bidrar till att luftföroreningar påverkar området. Det östra bostadshuset ligger i ogynnsam vindriktning vilket gör att miljökvalitetsnormen för partiklar, PM 10, överskrids vid fasaden från Essingeleden och uppåt. Miljökvalitetsnormen kan dock uppfyllas genom att tekniska åtgärder vidtas i byggnaden.

Risk

En riskanalys för området har gjorts på grund av närheten till Essingeleden. Avståndet mellan leden och bebyggelsen är så pass stort att endast olyckor som leder till explosion och utsläpp av giftig gas bedöms kunna medföra betydande konsekvenser för de boende. Analysen visar att riskerna kan minimeras genom att bygga huset med en rasdämpande konstruktion och att placera få bostadsytor mot leden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom planområdet som till största delen utgörs av park idag finns ett 30-tal uppvuxna lövträd. Planområdets vegetationsytor har värderats som objekt

med betydande naturvärde i samband med den kartläggning som gjordes i programarbetet för nordvästra Kungsholmen.

Planförslaget innebär att den befintliga trädvegetationen till stora delar försvinner. Mellan de föreslagna byggnaderna kommer marknivåerna att förändras så att ingen vegetation alls kommer att kunna sparas.

Ett flertal nya träd kommer att planteras och vegetationsytor kommer att tillskapas i samband med anläggandet av parken under Essingeleden.

Sammantaget bedömer kontoret att kravet på kompensation för ianspråktagen grönyta är uppfyllt.

-Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmarken kommer att upplåtas med tomträtt. Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlag.

Stadens kostnader utgörs av utredningsarbeten, ledningsflytt, anslutningsavgifter för VA, ombyggnad av kringliggande gator samt anläggande av parkmark. Staden skall även bekosta bullerplank på de delar av Essingeleden som idag saknar det och som är relevanta för projektet.

Området kommer att påverka trafik- och stadsdelsnämndens driftbudget rörande fysiska driftskostnader för gata och park samt verksamheter så som skola och barnomsorg. En närmare redovisning av driftsaspekter hänskjuts till kommande genomförandebeslut.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn.

-Parkering

Parkeringsgarage för totalt 125 bilar byggs under området. Parkeringstalet för Nordvästra Kungsholmen är 0,7 platser per lägenhet, vilket motsvarar 0,19 platser per rumsenhet. Då husen i Brovakten till största delen innehåller smålägenheter innebär 0,19 platser per rumsenhet ett parkeringstal om 0,5 platser per lägenhet. Byggherren har bedömt att antalet parkeringsplatser gott och väl är tillräckligt.

-Genomförande

Då området idag används som etableringsyta för kv Kojan måste vissa arbeten i kv Kojan vara färdigställda innan området kan bebyggas.

Området planeras att byggas ut i följande ordning:

- Evakuering av området
- Flytt av Hornsbergs Strand norrut

- Byggstart på kvartersmarken
- Breddning av Franzéngatan
- Bostäder och underliggande garage färdigställs
- Anläggande av park

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2007.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförande-beslutet när tomträttsavtal är träffat med Wallenstam Bostads AB, preliminärt hösten 2007.

Markkontorets förslag / Remissmaterialet

Kontoret tillstyrker förslaget till ny detaljplan, men har vissa synpunkter vilka redovisas nedan.

Landskap

Både visuellt, ur upplevelsesynpunkt och med tanke på de gröna volymernas luftrenande förmåga är det viktigt att det planteras rikligt med nya träd av hög kvalitet redan från början i parken under och invid Essingeleden.

I planområdets östra del finns ett 20 meter brett grönstråk, där det är möjligt att bevara sju stycken träd. Det är olyckligt att infarten till garaget kommer att ske genom det redan smala grönstråk som är en viktig länk i grönstrukturen, med kopplingar mot strandpromenaden på Kungsholmen. Största omsorg bör läggas vid att kunna bevara de sju befintliga träd som anges i planen.

Område benämnt ”x1” bör ändras och i stället benämnas ”park” för att kunna säkerställa grönstråkets parkkaraktär. Risk finns annars för att marken i framtiden kan komma att användas för bilparkering. I andra hand kan ”n1” (trädgårdsanläggning på kvartersmark) användas för samma målbild som beskrivs ovan.

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

SLUT