



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Ändrad detaljplan för fastigheten Hornsberg 10 på Kungsholmen. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom fastigheten Hornsberg 10 på Kungsholmen, S-Dp 2005-22907-54.
2. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Kontoret har fått förslag till detaljplan för kvarteret Hornsberg 10, Lindhagensgatan , på remiss. Kvarteren ligger vid Ulvsundasjön. Förslaget innebär att två kvarter med sammanlagt ca 400 lägenheter byggs med nya omkringliggande gator.

Kontoret kommer upprätta exploateringsavtal med byggherren Hornsberg Förvaltning & Projekt AB, innehållande bland annat fastighetsreglering, gatukostnader och byggande av förskola.

Exploateringskontoret anser att föreslagen ny bebyggelse tillför området något mycket positivt istället för den befintliga markparkeringen. Föreslagna nya gator gör området mer stadsmässigt. Kontoret tillstyrker planförslaget med några förslag till förändringar.



Remissen och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv Hornsberg på Kungsholmen. Remissen ska besvaras senast 2008-02-29. Stadsbyggnadskontoret är medveten om att exploateringsnämndens svar kommer den 13 mars 2008, varför det behövs omedelbar justering av beslutet.

Hornsberg Förvaltning & Projekt AB äger fastigheten Hornsberg 10 och kommer vara byggherre.

Enligt program för Nordvästra Kungsholmen redovisas det aktuella området för arbetsplatser. I startpromemorian som stadsbyggnadsnämnden godkände i februari 2006 angavs områdets framtida användning för 400-600 lägenheter. Efter godkänd startpromemoria har planområdet delats upp i två delområden, etapp 1

och etapp 2. Denna detaljplan rör endast etapp 1, som omfattar två nya bostadskvarter längs Ulvsundasjön med omkringliggande gator.



Förslag till ny detaljplan

Detaljplanen syfte är att ändra användningen på mark för industri och kontor till mark för bostäder, lokaler, gator och park. Området används idag till markparkering.

Gällande detaljplan anger kontors- och industriändamål, men den har inte blivit genomförd.

Bostadskvarteren utförs med en enhetlig byggnadshöjd, och varierar från sex plus en indragen våning inuti kvarteret till åtta våningsplan mot Ulvsundasjön mm. Byggnaderna bildar en samlad bebyggelsefront mot Ulvsundasjön och Solna. Portiker på en höjd av sex våningar möjliggör både ljusa gårdar och utblickar från bostäderna. De två kvarteren rymmer ca 400 st lägenheter.

Parkering anordnas i garage under kvarteren, ca 285 platser. Nedfarterna sker från lokalgatorna. Utfartsförbud är föreslaget mot Lindhagensgatan och Hornsbergs strand. Avsikten är att garaget ska vara en egen fastighet som ska samnyttjas av boende under natten och andra dagtid.



Området utformas med gatuomgärdade kvarter. Franzengatan förlängs med bredden 19 m och får trädplantering. Den nya gatan parallellt med Lindhagensgatan är 13-15 m bred. Kantstensparkering är möjlig inom större delen av planområdet.

Exploateringskontorets synpunkter

- Trafik och gator

Kontoret kommer överlämna en systemhandling för utformningen av nya gator inom kv Hornsberg. Höjdsättningen är ännu inte klar, varför angivna höjder på detaljplanen kan komma att ändras. Kontoret strävar efter att inga gator ska luta mer än 5 %. Standarden på gator ska följa policybeslutet "Stenstadens gator" samt den standard som finns på Nordvästra Kungsholmen. Belysningens placering är ännu inte bestämd och det kan påverka föreslagen bredd på trottoarerna.

Kontoret anser att det i varje gatuhörn ska finnas hörnavskärningar för att öka trafiksäkerheten men också för att få en tillräckligt bred trottoar. Kontoret föreslår en hörnavskärning på 2x2 meter. Det gäller även hörn i kommande detaljplan och kvarteret för Mälteriet. Fri höjd över gata bör vara minst 3.5 m.

- Parkering

Föreslagna garage rymmer ca 285 p-platser, vilket ger ett p-tal på drygt 0,7. Kontoret har inom programområdet Nordvästra Kungsholmen hävdat att p-talet bör vara 0,7.

-Balkonger

Föreslagna balkonger mot strandgatan hänger ut 1,4 m. Kontoret anser att fastighetsbildningsservitut ska inrättas för dessa. Fri höjd över gata bör vara minst 3.5 m.

-Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant varför tillgänglighetsfrågorna kan lösas på ett enkelt sätt. Innergårdarna ligger upphöjda och föreslås bli underbyggda med garage samt nås via trappor och trapphus.

- Förskola

Önskemål finns från stadsdelsförvaltningen att placera en permanent och en tillfällig förskola inom hela kv Hornsberg. Byggherren har i planarbetet förslagit att en permanent förskola placeras inom etapp 2 av detaljplanen i en byggnad mot

Lindhagensgatan (kv 3). Byggherren kommer i exploateringsavtalet få i uppdrag att lösa placering av en tillfällig förskola (4 avd) i området som kan stå klar när det är inflyttning i kv 1 och 2.

-Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att fler bostäder uppförs nära befintlig industri vid Elersvägen (Octapharma). Miljörisker som kan uppstå är i första hand buller från industrin, oplanerade händelser inom industrin och översvänningsrisker.

Avtal mellan Octapharma och byggherren kommer reglera åtgärder på fläktar. Befintliga markföroreningar kommer att åtgärdas vid grundläggningsschakt för bostäderna.

Kontoret vill påpeka att det finns riktlinjer från Naturvårdsverket som anger gränsvärdet för industribuller nattetid till 40 dBA. Det gäller för både nyetablering och befintlig industri. Dämpning av industribuller måste således ske till 40 dBA och inte 45 dBA som föreslås i "Utredningen om inverkan på miljön".

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planförslaget berör ingen grönyta. Genom anläggandet av Kristinebergs strandpark i direkt anslutning till bebyggelsen kommer dock en ny stor park skapas.

-Ekonomiska konsekvenser

Ett särskilt exploateringsavtal kommer att upprättas med Hornsberg Förvaltning & Projekt AB. I det avtalet ska följande ingå:

- En mindre del av gatufastigheten Kristineberg 1:1 ska regleras till Hornsberg 10, marknadsmässig ersättning för byggrätten ska betalas av bolaget.
- En mindre del av Hornsberg 10 övergår till gatufastigheten Kristineberg 1:1.
- Gatukostnader för omkringliggande gator ska betalas till staden.
- Bolaget åtar sig att detaljprojektera och anlägga nya gatorna inom kv Hornsberg och sedan överlämna till staden. Staden står för framtida drift och underhåll
- Förskola

Staden har kostnader för iordningställande av Lindhagensgatan, strandgatan och Elersvägen vilket dock ingår i andra projekt.



Inkomsterna består av ersättningen för byggrätt mot strandgatan samt ersättning för gatukostnader.

Driftbudget kommer att öka med ca 300 tkr för drift och underhåll av nya gator.

-Genomförande

- | | |
|--|-------------------------|
| - Staden bygger strandgata | hösten 2008- våren 2009 |
| - Byggstart kv 2 (vid Lindhagensgatan) | våren 2009 |
| - Staden bygger sista delen av Lindhagensgatan | våren 2009 |
| -Byggstart kv 1 (vid Elersvägen) | våren 2010 |

Byggtid för strandgatan är 6-8 månader. Kontoret vill påpeka att strandgatan i princip behöver byggas klart innan grundläggning mm för kv 2 påbörjas mot strandgatan.

-Preliminär tidplan

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

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när exploateringsavtal är träffat med Hornsberg Förvaltning & Projekt AB, preliminärt 2 kv 2008.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret anser att föreslagen ny bebyggelse tillför området något mycket positivt istället för den befintliga markparkeringen. Föreslagna nya gator gör området mer stadsmässigt. Kontoret tillstyrker planförslaget med ovan nämnda förslag till förändringar.

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

Slut