



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

Ändrad detaljplan för fastigheten Hornsberg 10 på Kungsholmen, etapp 2. 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 etapp 2 på Kungsholmen, S-Dp 2009-02858-54.
2. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Kontoret har fått förslag till detaljplan för kvarteret Hornsberg 10 etapp 2, Lindhagensgatan, på remiss. Förslaget innebär att ett kvarter med sammanlagt ca 200 lägenheter byggs längs med Lindhagensgatan med en ny gata mot befintlig kontorsbebyggelse.

Kontoret kommer upprätta exploateringsavtal med byggherren Hornsberg Förvaltning & Projekt AB, innehållande bland annat x-områden, fastighetsreglering för burspråk över Lindhagensgatan och byggande av förskola. Gatukostnader för omkringliggande gator är reglerat för båda delområdena i tidigare exploateringsavtal. Nya gator inom kv Hornsberg byggs av byggherren och överlämnas till staden.

Förslaget innebär att delar av befintlig kontor/industribebyggelse rivs. Exploateringskontoret anser att föreslagen ny bostadsbebyggelse tillför området något positivt. Kontoret har några synpunkter på planförslaget, bl a att föreslagen ny gata ska bli kvartersmark för att klara kundparkering till Flinks Järn som flyttar från bussgaragetomten, Kristinebergs slott 11, till befintligt kontorshus inom Hornsberg 10.

Remissvaret ska lämnas till stadsbyggnadskontoret den 21 juni. Därför behöver beslut tas den 11 juni.



Remissen och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kv Hornsberg 10 på Kungsholmen. Remissen ska besvaras senast 2009-06-21. Beslut behöver därför tas den 11 juni och med omedelbar justering.

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

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

detaljplan rör endast andra etappen, som omfattar ett nytt bostadskvarter längs Lindhagensgatan samt en anslutande gata.



Förslag till ny detaljplan

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

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

Bostadskvarteren utförs med en enhetlig byggnadshöjd, och varierar från sju plus en indragen våning till åtta våningsplan. De olika byggnadsdelarna skapar tillsammans ett slutet gårdsrum. Fasaden mot Lindhagensgatan utformas med åtta st burspråk som kragar ut två m över gatumarken och placeras i höjd med våning fem och sex.

Bostadshuset utförs med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot Lindhagensgatan samt längs delar av Franzengatan. Mot Lars Forsells gata finns en tillfällig bestämmelse för bottenvåningen. Tio år från det att detaljplanen vunnit laga kraft får endast förskola inrymmas i bottenvåningen. Efter tio år får lokalerna användas till antingen skolverksamhet eller centrumverksamhet.



Parkering anordnas i garage under kvarteren, ca 165 platser. Nedfart sker från blivande Franzengatan. Utfartsförbud är föreslaget mot Lindhagensgatan. Avsikten är att garaget ska vara en egen fastighet som ska samnyttjas av boende under natten och andra dagtid.

Kvarteret utformas med gator runt kvarteret. Den nya gatan mot kontorsbebyggelse föreslås bli 14,5 m bred. Kantstensparkering är möjlig längs den nya gatan. Detaljplanen föreslår hörnavskärning i de två hörnen mot Lars Forsells gata.

Exploateringskontorets synpunkter

- Trafik och gator

Planförslaget föreslår att en ny allmän gata byggs mellan Lars Forsells gata och Lindhagensgatan men kontoret vill ändra det till kvartersmark. Bakgrunden är att Flinks Järn ska flytta från fastigheten Kristinebergs slott 11 (bussgaraget), öster om Nordenflychtsvägen. Flinks Järn har skrivit ett avtal med ägarna till Hornsberg 10 om att hyra lokaler i det befintliga kontorshuset inom Hornsberg 10. En förutsättning för hyresavtalet är att den nya gatan delvis kan disponeras för kundparkering till Flinks Järn. Privat parkering får inte finnas på allmän gata. Evakueringen av Flinks järn har varit en mycket viktig del i att kunna utveckla och bygga bostäder, kontor mm inom fastigheten Kristinebergs slott. Kontoret anser därför att den nya gatan ska förbli kvartersmark som tillhör kontorsfastigheten. Angöringen till bostadskvarteret säkras med servitut.

Kontoret anser att det även i gatuhörnen mot Lindhagensgatan/Franzengatan och Lindhagensgatan/nya gatan ska finnas hörnavskärningar för att öka trafiksäkerheten men också för att få en tillräckligt bred trottoar. Kontoret föreslår en hörnavskärning på 2x2 meter. Fri höjd över gata bör vara minst 3 m.

Kontoret vill påpeka att det i detaljplanen för etapp 1 ingår Lars Forsells gata fram till Nordenflychtsvägen. En översyn behöver göras för var det är lämpligt med utfart från industrifastigheten Hornsberg 11 och kontorsfastigheten Hornsberg 10 mot Lars Forsells gata. Detaljplanen för etapp 2 kan sedan utökas med del av Lars Forsells gata och utfartsförbud skrivs in.

- Parkering

Föreslagna garage rymmer ca 165 p-platser, vilket ger ett p-tal på drygt 0,8. Kontoret har inom programområdet Nordvästra Kungsholmen hävdade att p-talet bör vara 0,7.

-Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant varför tillgänglighetsfrågorna kan lösas på ett enkelt sätt.

- Förskola

Förskola ska placeras i bottenvåningen mot Lars Forsells gata. Exploateringsavtalet för etapp 1 har reglerat hyresnivån, vilket även kommer bekräftas i avtalet för etapp 2.

-Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär att fler bostäder uppförs nära befintlig läkemedelsindustrin vid Elersvägen (Octapharma). Miljörisker som kan uppstå är i första hand buller från industrin, oplanerade händelser inom industrin och översvämningsrisker. Risker som kan påverka den nya bebyggelsen är framför allt från transporter av etanol till och från Octapharma. Företaget har lämnat in bygglov för att förändra hanteringen inom fastigheten. I en riskanalys för bostäderna visas att riskerna kan minskas med riskreducerande åtgärder i fasadutformningen.

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

-Påverkan på barn

Området är idag industrimark som inte är tillgänglig. Den föreslagna bostadsbebyggelsen innebär att kvarteret öppnas upp. På innergården finns en trygg plats för barn att vara på och i närheten finns den upprustade Kristinebergs stadsdelspark. Miljön för barn blir således mycket bättre.

-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. Beslut kommer tas på delegation.

I det avtalet ska följande ingå:

- Föreslagna burspråk över Lindhagensgatan innebär att åtta tredimensionella utrymmen övergår från gatufastigheten Stadshagen 1:1 till Hornsberg 10 .



- Gatukostnader för omkringliggande gator är reglerat för båda delområdena i tidigare exploateringsavtal. Nya gator inom kv Hornsberg byggs av byggherren och överlämnas till staden.
- Förskola, har behandlats i tidigare exploateringsavtal, men bekräftas även i detta avtal.

Staden har kostnader för iordningställande av Lindhagensgatan vilket dock ingår i andra projekt.

Inkomsterna består av ersättningen för byggrätt avseende burspråken över Lindhagensgatan.

-Genomförande

- Staden bygger strandgata och sista delen av Lindhagensgatan våren 2009

- Byggstart kv 2 (etapp 1) (vid Lindhagensgatan) våren 2010
I anslutning byggs förlängningen av Franzeng och delen av Lars Forssells gata norr om Franzeng

-Byggstart kv 1 (vid Elersvägen) hösten 2010
I anslutning byggs Sara Lidmans gata som ansluter mot Elersvägen.

- Byggstart kvarter 3 (etapp 2). våren 2012
I anslutning byggs resterande del av Lars Forsells gata mellan Franzengatan och Nordenflychtsvägen

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2009.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret anser att föreslagen ny bebyggelse tillför området något mycket positivt istället för den befintliga markparkeringen. 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