



Christer Fliesberg
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 261 04
christer.fliesberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Detaljplan för Åkeshovs slottsområde i stadsdelarna Åkeshov, Norra Ängby och Nockebyhov. Markanvisning. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för Åkeshovs slottsområde, S-Dp 2006-20743-54.
2. Nämnden anvisar mark för hotell och konferensverksamhet inom fastigheten Åkeshov 1:1 till Åkeshovs Konferensforum och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Nämnden anvisar mark för minneslund inom fastigheten Åkeshov 1:1 till Svenska Hundskyddsföreningen och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för Åkeshovs slottsområde. Området gränsar i norr till tunnelbanan vid Åkeshovs station. I väster gränsar området till Naturreservatet Judarskogen och i öster till Åkeshovsvägen. Inom området finns Åkeshovs slott med flyglar, Orangeriet, Tulpanens hus, Fårstallet, Hundstallet och ett arboretum.

Åkeshovs Slott med flyglar och Orangeriet förvaltas av Stadsholmen som med hyresrätt upplåter byggnaderna till Åkeshovs Konferensforum AB för hotell och konferensverksamhet.

Syftet med planen är att Åkeshovs Konferensforum ska få en ny byggrätt samt att markanvändningen för de andra verksamheterna ska ändras från parkmark till kvartersmark. Kostnaderna för genomförandet av projektet bedöms inte överstiga intäkterna.

Kontoret föreslår att nämnden anvisar marken på den obebyggda tomten väster om slottet till Åkeshovs konferensforum och att marken upplåts med tomträtt.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på detaljplaneförslaget samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.



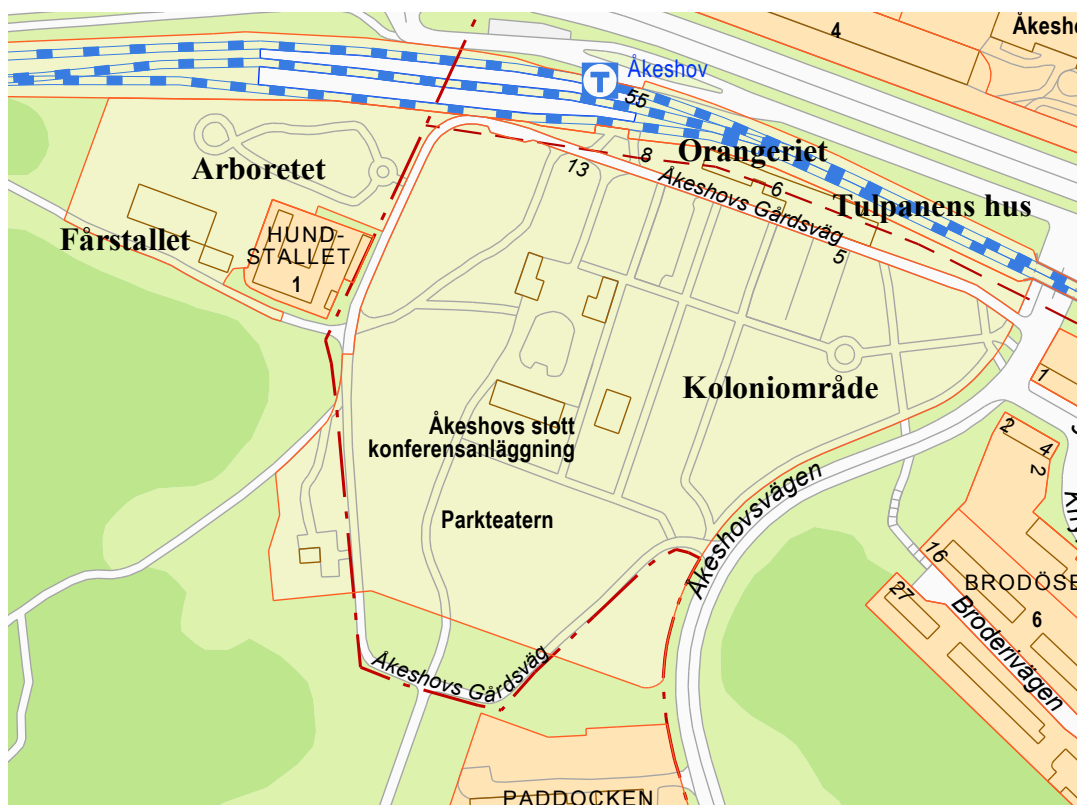
Bakgrund

Åkeshovs Slott med flyglar och Orangeriet förvaltades tidigare av stadens fastighetsförvaltning (nu fastighetskontoret), som med hyresrätt sedan 1988 upplåtit byggnaderna till Åkeshovs Konferensforum AB (Lennart Strömberg) för hotell och konferensverksamhet.

Kommunfullmäktige beslutade 15 december 2003 att kulturhistoriskt värdefulla byggnader skulle överföras från Staden till Stadsholmen. Överföringen har gjorts etappvis. Överföringen av Åkeshov slott skedde från den 1 januari 2007. Samtidigt

transporterades stadens hyresavtal med Lennart Strömberg till Stadsholmen och kontoret upplät marken med nyttjanderätt till Stadsholmen.

Enligt det avtal som träffades mellan fastighetskontoret, markkontoret och Stadsholmen med anledning av Kf:s beslut skall staden vidta och bekosta de åtgärder som ankommer på staden i egenskap av fastighetsägare för bildande av fastigheter och upplåta marken med tomträtt. För området gäller att all mark utom hundstallet är parkmark i detaljplanen.



Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för Åkeshovs slottsområde i stadsdelarna Åkeshov, Norra Ängby och Nockebyhov. Remissen ska besvaras senast den 26 oktober 2009. Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret att ärendet tas upp i exploateringsnämnden den 19 november. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2007.

Åkeshovs slottsområde gränsar i norr till tunnelbanan vid Åkeshovs station. I väster gränsar området till Naturreservatet Judarskogen och i öster till Åkeshovsvägen. I söder gränsar slottsområdet till både Judarskogen och Åkeshovs ridhus.

Inom området finns centralt i parkområdet Åkeshovs slott med flyglar. I norr mellan tunnelbanan och Åkeshovs gårdsväg ligger Orangeriet och Tulpanens hus.



I öster ligger ett område med odlingslotter. I väster finns Fårstallet, Hundstallet och ett arboretum. Fårstallet är upplåtet till Stockholm Entreprenad med arrende. För Hundstallet gäller en ny detaljplan från 2002. Fastigheten är sedan 2004 upplåten med tomträtt till Svenska Hundskyddsföreningen. All annan mark utgör park.

Syftet med planen är att Åkeshovs Konferensforum ska få en ny byggrätt på kvartersmark så att marken kan upplåtas med tomträtt. Mark för en minneslund i anslutning till Hundskyddsföreningens verksamhet kopplas till deras tomträttsfastighet Hundstallet 1. Även markanvändningen för de andra verksamheterna ska ändras från parkmark till kvartersmark så att marken kan upplåtas med tomträtt eller arrende.

Markanvisning

I sydvästra delen av slottsområdet finns en outnyttjad tomt som senast varit upplagsområde m m för Stockholm Entreprenads verksamhet som i övrigt bedrivs i Fårstallet. Tidigare fanns på tomten ett gammalt trähus av loftgångstyp (Röda stugan) som brann ner 1998. Idag bedrivs ingen verksamhet på tomten.

Redan 2001 i samband med att slottets östra flygel skulle repareras ansökte Lennart Strömberg i samarbete med fastighetsförvaltningen om markanvisning och planändring för uppförande av en ersättningsbyggnad på den sydväst om slottet belägna tomten.

Som en tillfällig lösning fick Lennart Strömberg tillåtelse att på parkmark öster om slottet uppföra en tillfällig evakueringsbyggnad. Byggnaden står fortfarande kvar och marken är upplåten med nyttjanderätt. Avsikten är att denna byggnad skall tas bort och upplåtelsen upphöra.

Svenska Hundskyddsföreningen har framfört önskemål om att få anlägga en minneslund för nedsättning av kremerade smådjur. Kontoret har i samråd med föreningen pekat ut en lämplig plats väster om arboretet.

Kontoret föreslår att nämnden anvisar föreslagen mark till Åkeshovs Konferensforum respektive Svenska Hundskyddsföreningen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Beslut

Aktuellt område har inte tidigare varit på förslag att bebyggas. SBN har den 19 april 2007 godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning av området. Kontoret bedömer att någon ytterligare redovisning till exploateringsnämnden inte behövs.

Detaljplaneförslag

Förslaget innebär att markens användning ändras från park till kvartersmark för de olika verksamheterna. En ny byggrätt tillskapas för att kunna uppföra en ny byggnad för hotellrum och konferenslokaler. Föreslagen byggnad innehåller 20 rum. Byggnaden uppförs i två våningar med träfasad och tegeltak. Parkering sker på tomtmark. Användningsbestämmelsen föreslås till hotell och konferenslokaler.



Vy över föreslagen byggnad sedd från slottsparken

Slottet, flyglarna och Orangeriet får Q-märkning för anpassning till natur- och kulturvärdena. Parkering anordnas i anslutning till men utanför byggnadskvarteren. I huvudsak samma yta som nu nyttjas för parkering. Växthusen (Tulpanens hus) får användningsbestämmelsen handel (H). För parkering föreslås att nuvarande parkeringsyta nyttjas. Kolonilotterna blir kvartersmark med användningsbestämmelsen kolonilott (L).

Fårstallet blir kvartersmark med användningsbestämmelsen upplagsområde (U). Parkering får anordnas på kvartersmark. Väster om arboretet som förblir parkmark föreslås ett mindre område för nedsättning av kremerade smådjur. Området blir kvartersmark med beteckningen M1 och kopplas till hundstallet.

Åkeshovs Gårdsväg föreslås bli gata på sträckan mellan Åkeshovsvägen och Hundstallet/Fårstallet. Vägen ligger idag på parkmark och avslutas med en vändplan. Vidare föreslås att gatan rustas upp och breddas där så erfordras. Gångbanan som idag går upp till tunnelbanestationens entré förlängs upp till vändplanen.

Vid hundstallet finns en allmän parkering med sex platser för besökande till naturreservatet. Planen medger att ytterligare parkering för besökande till naturreservatet och kolonilotterna kan anläggas på gatumark (Åkeshovsvägen).



Om detta görs som fickor längs Åkeshovsvägen på samma sätt som vid Åkeshovs ridhus skulle ca 30 p-platser kunna byggas.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande utan program. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas före sommaren 2010. Möjlig byggstart bedöms kunna ske tidigast hösten 2010.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet bedöms inte ha några risker, osäkra grundläggningsförhållande eller problem med buller.

Den nya hotell- och konferensbyggnaden ligger ca 80 meter från hundstallet vilket är något längre än dagens avstånd till slottet och den västra flygeln. Terrängen mellan är kuperad och skogsbevuxen varför kontoret bedömer att störningar från hundstallet blir små. Dessutom kan byggnaden förses med ljudisolerade fönster. Avståndet till ridhuset är 150 meter och en ridstig går på Åkeshovs gårdsväg förbi den nya anläggningen. Eftersom det inte rör sig om permanentboende utan endast tillfälliga övernattningsar borde verksamheten kunna accepteras.

Ekonomi

Kontoret har endast små kostnader för genomförande av projektet. Byggherren bekostar såväl projektering som uppförande av bebyggelse på kvartersmark. Byggherren ska stå för plankostnader med 1/3 och staden med 2/3. Staden står även för VA-anslutningar. Kostnaden för dessa är svårbedömda och behöver utredas. Staden bekostar även upprustningen och utbyggnaden av Åkeshovs gårdsväg. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott och att stadens kostnader inte överstiger intäkterna.

Tillgänglighet

Den nya detaljplanen påverkar inte tillgängligheten för befintliga hus. Stadens utemiljöprogram skall tillämpas på nybyggnationen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området för nybyggnation är redan exploaterat varför ingen kompensation är aktuell.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret tycker att planen i huvudsak är bra. Idag går två allmänna parkvägar över den föreslagna "slottstomten". Den ena kommer söderifrån via allén och den andra



från den nya vändplanen vid hundstallet. Målet för gående som väljer dessa parkvägar är Åkeshovs tunnelbanestation. I det fortsatta planarbetet bör man utreda om allmänhetens rätt att passera över slottstomten inte behöver säkras.

Plankartan kan behöva kompletteras med text parkering på K1-tomten. Gränserna för område med kolonilotter behöver ses över och gångförbindelser genom området behöver studeras vidare.

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

Slut