



Handläggare
Gunilla Schedin
Telefon: 508 09 277

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
2013-05-22

Detaljplan för del av Kristineberg 1:10 m m i stadsdelen Kristineberg

Remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Karin Norman
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit till samråd om förslag till detaljplan för del av Kristineberg. Planområdet ligger i hörnet av Drottningholmsvägen och Essingeleden i anslutning till Kristinebergs slottspark. Förslaget innebär en kontorsbyggnad i 6 - 7 våningar, fördelad på tre huskroppar, med länkbyggnader emellan samt med publika lokaler i ottenvåningen, som caféer och restauranger. Inom planområdet finns idag bl.a. 13 ekar och även lind, oxel och ask. Samtliga träd inom planområdet kommer att försvinna.

Hela Nordvästra Kungsholmen är ett högexploaterat område. Sammanlagt planeras 5 300 bostäder i området, vilket bl.a. gör att det kommer att finnas ett stort och ökat behov av grönområden. Förvaltningen anser att man från stadens sida på nytt bör se över möjligheten att utforma de planerade kontorsbyggnaderna så att åtminstone delar av det oersättliga ekbeståndet och de kulturhistoriska värden som finns i området kan bevaras.



Bakgrund

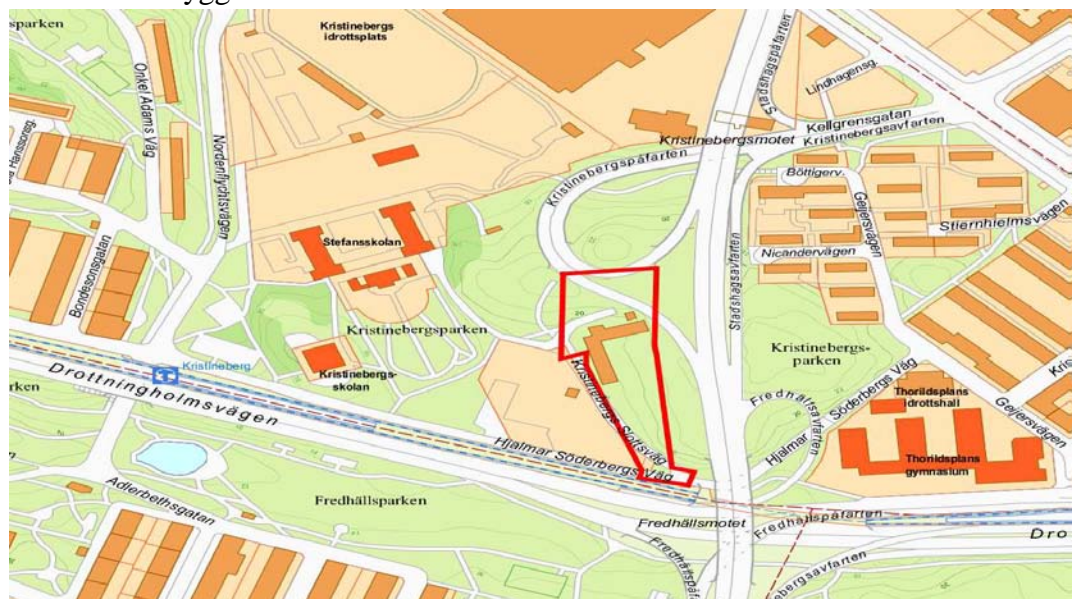
Stadsbyggnadskontoret har inbjudit till samråd om förslag till detaljplan för del av Kristineberg 1:10 m.m. i stadsdelen Kristineberg. Stadsdelsnämnden har beviljats anstånd med att lämna synpunkter till den 23 maj 2013. Planförslaget biläggs.

Planförslaget visas under tiden 25 mars till 6 maj 2013 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/detaljplaner En representant för parkmiljöavdelningen norra innerstaden har närvarat vid samrådsmöte den 11 april 2013.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att fullfölja programmet för Nordvästra Kungsholmen och möjliggöra ny kontorsbebyggelse. Planområdet ligger i hörnet av Drottningholmsvägen och Essingeleden och omfattar del av fastigheten Kristineberg 1:10, som ägs av staden, och del av fastigheten Krillans Krog 1, som är upplåten med tomträtt till Boende Fredrik Fyra AB.

Stadsbyggnadsnämnden har 2002 fattat beslut om program för stadsutveckling inom Nordvästra Kungsholmen och fastslagit att området ska vara en del av innerstaden. Hög exploatering, klara kvartersindelningar och mångfald i verksamheter och fasader är grunden för utformningen av en stadsmässig bebyggelse.



Detaljplan för del av
Kristineberg 1:10 m m i
stadsdelen Kristineberg
Remiss från
stadsbyggnadskontoret

Planområdet

Förutsättningar

Planerade förändringar i området

Detaljplanen är anpassad till den kommande gatustrukturen och de projekt som planeras i närområdet såsom bostäder, kontor och idrottshall. Sedan programmet för Nordvästra Kungsholmen antogs har en förändring gjorts när det gäller vilka grönområden som sparas. Istället för att göra små släpp i bebyggelsen för att spara vegetation och ekar föreslås att grönytor sparas i större sammanhängande områden. Det ekområde som sparas centralt i området benämns Ekparken. Här finns flera av de största ekarna. Ekparken planeras att öppnas upp och göras tillgänglig. Den nya bebyggelsen kommer att ge parken skydd från buller och miljöstörningar från Essingeleden, vilket gör att området kommer att bli attraktivt för rekreation.

Gator och trafik inom planområdet

Inom planområdet ligger Kristinebergs Slottsväg, som når fram till Kristinebergs slott via Hjalmar Söderbergs väg. Här passerar ca 500 fordon/dygn. Gående och cyklande kan ta sig genom tunnlar under Essingeleden mot Stadshagen och under tunnelbanan och Drottningholmsvägen mot Fredhällsparken.

Störningar och risker

Den planerade bebyggelsen ligger ca 25 meter från Essingeleden och drygt 50 meter från Drottningholmsvägen, vilket innebär att planområdet är starkt påverkat av störningar såsom buller och luftföroreningar. Essingeleden och Drottningholmsvägen är båda klassade som transportleder för farligt gods.

Natur

Inom planområdet finns idag delar av Kristinebergs Slottsväg samt naturmark med berghällar och gamla ekar. Områdets norra del innefattar även på- och avfarter till Essingeleden.

Ekbestånd

I hela Kristinebergsparken och områdena runt omkring, inklusive i delarna väster om Nordenflychts väg, finns ett ovanligt stort antal gamla ekar, lindar och fruktträd. Även grova askar och almar förekommer och området bedömts utgöra ett kärnområde för biologisk mångfald. Samtliga träd inom detaljplaneområdet kommer att försvinna. Inom planområdet finns 13 ekar, varav 9 är grova med en stamdiameter över 80 cm. Övriga träd är lind, oxel och ask.

Staden har utrett huruvida det är möjligt att kunna bevara en stor äldre ek med en stamdiameter på 130 cm, som idag växer i en liten gräsyta mellan Kristinebergs slottsväg och Hjalmar Söderbergsväg. Trädet bedöms få mycket svårt att klara sig på platsen med tanke på dess redan utsatta situation och de risker som föreligger vid uppförande av byggnader.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

I den närmaste omgivningen ligger Kristinebergs slott och slottspark. Slottet är en elegant, lite stram rokokobyggnad i sten på två våningar uppförd på 1700-talet. Klocktornet på taket har tillkommit i efterhand. I dag ingår Kristinebergs slott i stadens allmännyttiga hyreslägenhetsbestånd. Slottsparken (Kristinebergsparken) söder om huvudbyggnaden, är en kulturhistorisk anläggning med tydliga historiska objekt och en formell struktur med axlar och siktlinjer. I dag används parken, kallad ”äppelparken”, av lekande skolbarn, hundägare och boende i Kristineberg.

Befintlig bebyggelse

Två byggnader berörs av planen, Hotell Kristineberg och Trafik Stockholm. För hotellet pågår just nu en annan detaljplan (Krillans krog 1) där hotellet föreslås ersättas med bostäder och förskola. Trafik Stockholm kommer inom några år flytta till nya lokaler. Den södra delen av det planerade kontorsprojektet kan genomföras medan verksamheten ligger kvar.

Planförslag

Nytt kontorshus

Förslaget innebär en kontorsbyggnad i 6 - 7 våningar fördelad på tre huskroppar med länkbyggnader emellan och garage i källarplan samt med publika lokaler i bottenvåning mot gata såsom caféer och restauranger. Byggnaden har lägst höjd vid Hjalmar Söderbergs väg och trappar uppåt norrut i takt med att terrängen stiger. Kontorskomplexet kommer att vara väl synligt i stadsbilden, framför allt från Essingeleden och Tranebergsbron.

De tre kontorshusen, med en total yta av ca 60-70 000 kvadratmeter, står på en gemensam sockel som mot Kristinebergs Slottsväg har indragna entréer, små torg. Området kan komma att byggas ut i flera etapper, där den första etappen omfattar de två kontorsbyggnaderna i den södra delen av området.

Byggnadens gestaltungsprincip är att med tre volymer på en gemensam sockel skapa en rygg mot Essingeleden, och en lättare fasad med entréer mot Kristinebergs Slottsväg och bostadsbebyggelsen. I sockeln ligger entréer mot gatan och mot de mörkare souterrängdelarna mot Essingeleden förläggs parkering.

Kontorshuset förses med gröna tak och de två norra byggnadskropparna har möjlighet till terrasser och förnyelsebar energiteknik såsom solceller. Höga hållbarhets- och miljömål präglar den arkitektoniska gestaltningen där de gröna taken är ett inslag.

Vid länkbyggnaderna mellan kontorshusen utformas entrétorg mot Kristinebergs Slottsväg. Länkbyggnaderna kan utformas som terrasser/uteplatser med grönska och ska förses med en genomsiktig skärm i bakkant mot Essingeleden för att skydda mot luftföroreningar och buller från trafiken på Essingeleden.



Vy från Essingeleden söderifrån vid Hjalmar Söderbergs väg och med det planerade bostadshuset till vänster.

Angöring och parkering

Kristinebergs Slottsväg, som får en delvis ny sträckning, avses framöver knyta samman Hjalmar Söderbergs väg med Lindhagensgatan, via Kristinebergshöjden.

Gatan breddas till 18 meter och en rad med skogsek planteras i gångbanan utmed det nya kontorshuset. Entréer för personal och besökande till kontorshuset placeras utmed Kristinebergs Slottsväg och infart till parkeringsgarage för transporter,

personbilar och cyklar placeras i vardera änden av det långa kontorskomplexet. Hjalmar Söderbergs väg förväntas få ett tillskott med ca 800 fordon/dygn som resultat av exploateringen i området. Kontorshuset byggs under med ett parkeringsgarage och bebyggelsen projekteras för att rymma ca 150 cyklar och ca 470 bilar.

Tillgänglighet

Byggnadens entréer är belägna mot Kristinebergs Slottsväg med möjlighet till angöring inom 10 meter via parkering längs gatan. I garage markeras parkeringsplatser för funktionshindrade i nära anslutning till hiss vid trapphus. Kristinebergs Slottsväg sluttar mot söder och har en total nivåskillnad på ca sex meter från fastighetens norra ände jämfört med den södra. Men lutningen är så liten att kraven för god tillgänglighet klaras. Samtliga entréer ansluter väl till gatans nivå och med erforderliga ytor för god tillgänglighet.

Park/naturområde

Kontorshuset placeras ca 25 meter från Essingeledens körbana. Marken mellan byggnaden och Essingeleden är inte avsedd att vistas i och kommer att utformas med hänsyn till detta. Ytan kommer visuellt att ha en stor betydelse för de som jobbar och besöker kontorshuset. Det blir en grön skyddszon, ett grönstråk, mot Essingeleden. Här finns möjlighet till återplantering av ekar och växter som gör det möjligt för olika djurarter att sprida sig. Fällda stammar kan placeras för att bli så kallade faunadepåer.

Teknisk anläggning

Mellan kvarteret och Essingeleden medger planen ett område för teknisk anläggning. Här planerar Stockholms Vatten att placera en tryckstegringsstation för dricksvatten. Byggnaden får uppföras i en våning och ska ligga lättillgänglig från gatan och med möjlighet för servicefordon att parkera intill.

Energiförsörjning

Målet är att fastigheten ska ha ett hållbart energisystem och en låg energianvändning. Huvudförsörjning av värme och kyla baseras på geoenergi, med energilagring för värme och kylbehov. Systemet kan vid behov kompletteras med fjärrvärme vid särskilt högt värme- eller kylbehov.

Avfallshantering

Fastigheten har utrymme för avfall inom garageytorna. Återvinningsstationer planeras på två ställen, tillgängliga via nedfartsramp till garage i så nära anslutning som möjligt till

in- och utfarterna, och avskärmas från parkeringen och utformas med möjlighet att sortera i olika avfallsfraktioner.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i plan- och bygglagen eller miljöbalken, att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps eller internationell skyddsstatus och bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

Inom planområdet finns värdefull naturmark. Området är en del av kärnområde för ek och gamla grova ekar samt värdefulla askar och lönnar. Planförslaget innebär att dessa värden med bl.a. stora ekar försvinner. Det bedöms inte vara möjligt att bevara naturvärden och ekar i området och samtidigt bebygga det bullerutsatta planområdet med ändamålsenlig kontorsbebyggelse som kan skärma bakomliggande park och bostäder från buller. Fokus har därför lagts på att spara mer av det viktiga ekbeståndet öster om slottet (utanför planområdet). Motivet till detta är att bevara större sammanhållna grönområden, vilket är viktigt för att ekarna ska må bra och som dessutom får större rekreativ värde för stadsdelens invånare då denna del inte blir lika bullerutsatt.

Ekarna och deras funktion på platsen kan inte ersättas, men nedtagna träd ska till viss del kompenseras genom återplantering eller sådd med hjälp av ekollon från området inom detaljplanområdet samt genom grönkompensation inom Västra Kungsholmen. Fällda stammar kan tillvaratas inom ekkärneområdet Kristineberg. Så kallade faunadepåer eller vedkyrkogårdar skapas genom att stammar placeras i liknande naturmiljö som från vilken de tagit bort.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm. Planen bedöms inte utgöra någon risk för att miljökvalitetsnormerna för vatten inte uppnås i Riddarfjärden.

Störningar och risker

Buller

Vad gäller trafikbullersituationen för den planerade kontorsfastigheten visar de beräkningar som gjorts med utgångspunkt från framtidstrafiksiffror 2030 blir ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik högst 74 dB(A), vilket även är den dimensionerande ljudnivån för fasadens ljudisolering. Detta gör att fasadljudsisoleringen bör vara minst 39 dB för att uppfylla krav på trafikbuller inomhus i kontor, 35 dB(A). Den bullerdämpning som kontorshuset får på sin västra sida är till fördel för de planerade nya bostäderna och Kristinebergs slottspark.

Luftkvalitet

Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) har genomförts. Det utbyggnadsförslag som först varit föremål för beräkningarna är byggnadsetapp 1 som omfattar de två södra kontorshusen.

Inandningsbara partiklar, PM10, år 2015

Kontorshuset bildar en ca 200 meter lång och sammanhängande fasad i nära nivå med Essingeledens körbana. Fasaden gör att ventilationsförhållandena försämras och halterna blir högre i området mellan fasaden och Essingeleden jämfört med om området inte bebyggs. Miljökvalitetsnorm för dygnsmedelvärde överskrider i marknivå invid den östra fasaden, 55-57 µg/m³. Kontorshuset avskärmar bakomliggande område, bostadskvarteret, från trafiken på Essingeleden och halterna blir lägre i detta område, 30-44 µg/m³, med de högre halterna närmast Drottningholmsvägen.

Kvävedioxid, NO₂, år 2015

Miljökvalitetsnormen överskrider inom Essingeledens vägområde men klaras två meter ovan marknivå invid fasaden, 51-53 µg/m³. Byggnadernas skärmeffekt mot Essingeleden innebär lägre haltnivåer på västra sidan av kontorshuset, 36-50 µg/m³, med de högre halterna närmast Drottningholmsvägen.

Exponering för luftföroreningar

För att undvika att människor utsätts för höga haltnivåer bör området mellan kontorshuset och Essingeleden utformas så att vistelse där kan undvikas. På andra sidan av Kontorsbyggnaderna blir haltnivåerna lägre beroende på byggnadernas skärmeffekt.

Bromma flygplats

Närheten till Bromma flygplats bedöms inte innebära krav på riskhänsyn vid exploatering inom området annat än genom att följa de krav på hinderfria ytor som Luftfartsverket kräver.

Farligt gods

En riskanalys vad gäller farligt gods på Essingeleden och Drottningholmsvägen har genomförts. Utmed Drottningholmsvägen bedöms inga säkerhetshöjande åtgärder vara nödvändiga varför endast risk vid Essingeleden redovisas.

Essingeleden

Essingeleden går delvis på bro, ca 10 meter över marknivån invid planområdet, och utgör en av Sveriges mest trafikerade vägar med ca 100 000 fordon/dygn enligt mätningar från 2009. Andelen tung trafik utgör ca 9-10 %. Risknivån utmed Essingeleden är relativt hög och riskreducerande åtgärder bedöms nödvändiga för byggnadsdelar närmast vägen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Som framgår av ärendet fattade stadsbyggnadsnämnden 2002 beslut om program för Nordvästra Kungsholmen. Vad gäller Kristinebergsområdet var programmet mycket översiktligt och allmänt hållet. Planeringen har också ändrats betydligt sedan programmet antogs.

Förvaltningen anser att ett fördjupat och nytt program för hela området väster om Essingeleden och sydväst om Lindhagensgatan borde ha tagits fram innan detaljplaner för olika delar av området utarbetats. Ett nytt program skulle ha gett bättre förutsättningar för att få en helhetsbild av området och alla de funktioner/ verksamheter som ska inrymmas inom området och de olika behov och intressen som ska samordnas.

Hela Nordvästra Kungsholmen är ett högexploaterat område. Enligt det antagna programmet planerades 3 000 bostäder i området, vilket senare har ökats till 5 300, dvs. i det närmaste fördubblats. Detta ställer ökade krav på service men innebär också att betydligt fler människor än vad man från början räknade med kommer att vistas i området, vilket bl.a. gör att det kommer att finnas ett stort och ökat behov av grön-

områden. Det är därför viktigt att så långt det någonsin är möjligt värna om och bevara det trädbestånd som finns inom området, inte minst de oersättliga ekarna.

Förvaltningen har i sig inget att invända mot förslaget om att bygga kontor i området närmast hörnet av Essingeleden och Drottningsholmsvägen men anser att man från stadens sida på nytt bör se över möjligheten att utforma kontorsbyggnaderna så att åtminstone delar av det oersättliga ekbeståndet och de kulturhistoriska värden som finns i området kan bevaras.

Den planerade kontorsbebyggelsen ska enligt förslaget utgöra en ”rygg” mot Essingeleden och ge bakomliggande park och bostäder skydd från buller och miljöstörningar och därmed göra att området blir attraktivt för rekreation. Som förvaltningen uppfattar det är det huvudsakligen bullret från tunnelbanan som är störande. Förvaltningen vill därför framhålla vikten av att, i den fortsatta planeringen av Nordvästra Kungsholmen, tillgodose behovet av bullerskydd längs Hjalmar Söderbergs väg.

Förvaltningen anser i övrigt att Kungsholmen, och i synnerhet utvecklingsområdet Västra Kungsholmen, skulle gynnas av en nedgrävning av Essingeleden.

Slottsparkens kommer att få än större betydelse som rekreativ oas i den i övrigt tätbyggda stadsdelen. Med tanke på det ökade besöksstryck och det därmed ökade slitage park- och grönområden på Nordvästra Kungsholmen kommer att utsättas för är det angeläget att de förskolor som byggs i området får tillgång till egna uteplatser på kvartersgårdar så att inte parkmark blir det enda alternativet för barnens dagliga utevistelse. Förvaltningen vill också framhålla vikten av att slottsparken rustas upp för att bli långsiktigt hållbar.

Bilaga

Remisshandlingar finns att läsa på insyn.stockholm.se/kungsholmen