

Utlåtande 2015: RII (Dnr 120-662/2015)

Detaljplan för Kristineberg 1:10 m.fl. i stadsdelen Kristineberg (kontor) Dnr 2011-09773-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för Kristineberg 1:10 m.fl. i stadsdelen Kristineberg
(kontor), Dp 2011-09773-54, antas.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Planområdet ligger i stadsdelen Kristineberg, i hörnet vid de stora trafiklederna Essingeleden och Drottningholmsvägen. Detaljplanen berör del av fastigheterna Kristineberg 1:10 och Krillans Krog 1.

Detaljplaneförslaget syftar till att fullfölja planerna för stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen genom att möjliggöra kvarter med ny kontorsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i entréplanet. Genom att bebygga det bullerutsatta området utmed Essingeleden kan attraktiva kontorslokaler i ett centralt läge med goda kollektivtrafikförbindelser skapas. Bebyggelsen kan dessutom skydda och skärma bakomliggande park och bostäder från trafikstörningar så att dessa miljöer blir mer attraktiva och får ett högre rekreativvärde.

Planområdet är en del av stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmen som utpekats i översiktsplanen Promenadstaden 2010.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Utvecklingen av Kristineberg är spännande och projektet är en viktig del i att fullfölja planerna för stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra kvarter med ny kontorsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i entréplanet. Den utgör en viktig del i projektet som helhet då den skapar attraktiva kontorslokaler såväl som skyddar och skärmar bakomliggande park och planerade bostäder från trafikstörningar.

I det aktuella området finns ett antal ekar som fyller en viktig funktion. Planeringen av de kommande etapperna ska ta hänsyn till de ekologiska värdena i parkmiljön, så som de ekar som finns i området.

I övrigt hänvisar jag till stadsbyggnadsnämndens utlåtande och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Kristineberg 1:10 m.fl. i stadsdelen Kristineberg (kontor),
Dp 2011-09773-54, antas.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Planområdet ligger i stadsdelen Kristineberg, i hörnet vid de stora trafiklederna Essingeleden och Drottningholmsvägen. Detaljplanen berör del av fastigheterna Kristineberg 1:10 och Krillans Krog 1.

Detaljplaneförslaget syftar till att fullfölja planerna för stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen genom att möjliggöra kvarter med ny kontorsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i entréplanet. Genom att bebygga det bullerutsatta området utmed Essingeleden kan attraktiva kontorslokaler i ett centralt läge med goda kollektivtrafikförbindelser skapas. Bebyggelsen kan dessutom skydda och skärma bakomliggande park och bostäder från trafikstörningar så att dessa miljöer blir mer attraktiva och får ett högre rekreativvärde.

Planområdet är en del av stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmen som utpekats i översiktsplanen Promenadstaden 2010.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2015 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att därutöver anföra följande:

Utvecklingen av Kristineberg är spännande och projektet som helhet innebär ett välbehövligt tillskott av lokaler för kontor och andra verksamheter.

Den aktuella detaljplanen utgör en viktig del i projektet som helhet då den skapar attraktiva kontorslokaler såväl som skyddar och skärmar bakomliggande park och planerade bostäder från trafikstörningar.

I området idag finns ett antal ekar som fyller en viktig funktion. För att garantera att ekmiljön och spridningssambandet kan säkerställas ska stort fokus i etapp tre och fem sättas på att kunna bevara ekar och andra viktiga träd i detaljplaneområdet. Även den kulturhistoriska viktiga parkmiljön kring slottet kan på så sätt bättre värnas.

3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 mars 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Planområdet ligger i stadsdelen Kristineberg, i hörnet vid de stora trafiklederna Essingeleden och Drottningholmsvägen. Detaljplanen berör del av fastigheterna Kristineberg 1:10 och Krillans Krog 1. Marken ägs av Stockholms stad. Krillans Krog 1 är upplåten med tomträtt till Boende Fredrik Fyra AB (NCC). Överenskommelse om exploatering samt köpeavtal ska tecknas mellan exploateringsnämnden och NCC Property Development AB som har en markanvisning för kontorsbebyggelse.

Planområdet är en del av stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmen som utpekats i översiktsplanen Promenadstaden 2010. Ett planprogram för stadsutvecklingsområdet, ”Program för Nordvästra Kungsholmen” (Dp 1999-08608-53), upprättades av stadsbyggnadskontoret år 2000. År 2002 beslöt stadsbyggnadsnämnden att utbyggnaden av området skulle ske enligt programmet, det vill säga att området omvandlas till en stadsdel med tät innerstadsstruktur och detaljplaner upprättas för bostäder och lokaler mm. Planerna bedöms medföra att befolkningen och arbetande i stadsdelarna Kristineberg och Stadshagen ökar från 7 000 till 20 000 boende och från 15 000 till 35 000 arbetande. Detaljplaneförslaget är den andra detaljplaneetappen av tre i södra delen av stadsutvecklingsområdet där totalt ca 400 lägenheter och kontor med ca 2500 arbetsplatser planeras.

Inom planområdets sydligaste del finns värdefull naturmark som är en del av kärnområde för ek. Området är dock hårt bullerutsatt av trafiken och har lågt rekreativt värde. Bebyggelse här kan skydda området kring Kristinebergs slott och tillkommande bostadsbebyggelse från höga bullernivåer och därmed höja rekreativt värdet i parkmiljöerna.

Syfte

Planarbetets syfte är att fullfölja programmet för Nordvästra Kungsholmens intentioner genom att möjliggöra ny kontorsbebyggelse som ska utgöra ett skydd mot

Essingeleden när området kring Kristinebergs slott utvecklas.

Detaljplanen är anpassad till den kommande gatustrukturen och de projekt som planeras i närområdet. Kristinebergs Slottsväg, som får en ny sträckning, avses framöver knyta samman Hjalmar Söderbergs väg med stadsdelens mer centrala delar och det allmänna gatunätet ned mot Ulvsundasjön.

Pågående planering i området

I dagsläget pågår flera detaljplanearbeten i de södra delarna av stadsutvecklingsområdet kring Kristinebergs slott enligt nedan:



Del av planöversikt för Västra Kungsholmen april 2014. Röda områden markerar planerad bebyggelse

1. **Krillans Krog 1**, ca 160 lägenheter och förskola samt lokaler för centrumändamål. Byggherre är NCC. Planen antogs i kommunfullmäktige den 16 februari 2015. Detaljplanen är överklagad.
2. **Kristineberg 1:10**, aktuell detaljplan, ca 49 000 kvm (ljus BTA) kontor med lokaler för centrumändamål utmed gata. Staden är markägare och NCC har fått

markanvisning.

3. **Kristinebergs slott 5 m.fl.** Bekräfta den nyligen upprustade parken, kulturskydda Kristinebergs slott med tillhörande byggnader, samt möjliggöra för två nya bostadskvarter om ca 220-230 lägenheter och en förskola. Samråd planeras ske efter sommaren 2015.
4. **Samverkanscentralen**, samverkanscentral, brandstation och kontor. Planen beräknas antas 2015.
5. **Område vid Hornsbergs bussdepå**, ca 60 000 kvm kontor, Kristinebergs IP samt en ny idrottshall. Samråd våren 2015.
6. **Hornsbergskvarteren**, ca 750 lägenheter. Påbörjas 2015.

Planförslaget

Kontorsbebyggelse

Förslaget innebär en kontorsbyggnad på 6 - 7 våningar fördelad på fyra huskroppar med trappande länkbyggnader emellan, garage i källarplan, samt med publika lokaler i bottenvåning mot gata. Byggnadsvolymer anpassas i höjd till stadens siluett och de stora stråken i landskapet. De lägre byggnadskropparna i söder gör att stadens tinnar och torn syns över taknocken. Kontorskomplexet kommer att vara väl synligt i stadsbilden, framför allt från Essingeleden och Tranebergsbron. Området kan komma att byggas ut i flera etapper, med början söderifrån.



Fotomontage från Tranebergsbron. De fyra kontorshusen syns i bakkant över bostadshusen. De följer terrängen och dalsänkan. Den centrala stadens tinnar och torn syns i fjärran.



Fasaderna mot Kristinebergs Slottsväg. (White arkitekter)

Gestaltungsprinciper

Byggnadens gestaltungsprincip är fyra volymer på en gemensam sockel som skapar en rygg mot Essingeleden, och en lättare fasad med entréer mot Kristinebergs Slottsväg och bostadsbebyggelsen. Fasaderna i de fyra husen ges olika uttryck i skala och detaljering. I sockeln ligger entréer mot gatan och i de mörkare souterrängdelarna mot Essingeleden och i källarplan förläggs parkering. Cykel och parkeringsinfart placeras dels i den södra delen mot Hjalmar Söderbergs väg och dels i den nordligaste byggnaden. De fyra byggnaderna skall ha ett tydligt övergripande gemensamt formspråk uttryckt i rundade hörn och en sammanhållen ljus/vit färgskala.

Byggnaderna är egna tydliga gestalter, samtidigt som de ingår i samma övergripande arkitektoniska idé.



Vy från Essingeleden söderifrån vid Hjalmar Söderbergs Väg. (White arkitekter)



Vy mot söder längs Kristinebergs Slottsväg. (White arkitekter)



Huvudentrén centralt placerad mot Kristinebergs Slottsväg. (White arkitekter)

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer, efter samråd med länsstyrelsen, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

De frågor som har betydelse för projektet är bland annat att det inom planområdet finns gamla ekar som kommer att försvinna vilket påverkar den biologiska mångfalden och de ekologiska spridningsvägarna. Ett stort fokus ligger på riskfrågor kring Drottningholmsvägen och Essingeleden som är primärleder för farligt gods.

Parkmiljö

Ekarna och deras funktion på platsen kan inte ersättas men området mellan kontorshuset och Essingeleden uppgraderas till en anlagd park. Nedtagna träd ska till viss del kompenseras genom återplantering av skogsek som gatuträd och på parkmark. 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.

Risk

En fördjupad riskanalys har tagits fram (Brandskyddslaget, februari 2015) avseende individrisk och samhällsrisk vid transporter av farligt gods på Essingeleden och Drottningholmsvägen. Det är möjligt att säkerställa en acceptabel individrisk genom ett antal skyddsåtgärder, vilka införts som bestämmelser på plankartan såsom förstärkt stomme och brandsäkrade fasader och glaspartier.

När det gäller samhällsrisk för utredningen ett resonemang kring olyckor med brandfarlig vätska och olyckor med gasexplosioner. För att studera hur samhällsrisk reduceras genom olika skyddsåtgärder har en känslighetsanalys av ett antal identifierade parametrar genomförts. Analysen visar att beräkningar av samhällsrisk i ett tätbebyggt område är mycket komplicerade och involverar en lång rad parametrar.

Den enda effektfulla åtgärden som beräkningsmässigt kan verifieras och som kan regleras av en detaljplan är att minska antalet utsatta genom att minska exploateringen kraftigt eller inte bygga alls. I nordvästra Kungsholmen skulle detta medföra att stora områden som planerats för stadsutveckling eventuellt förblir obebyggda. Detta innebär att politiska beslut inte kan verkställas och att staden inte kan färdigställa den stadsmiljö som påbörjats. Denna stadsbyggnadspotential, med framförallt bostäder och kontor, kan inte ersättas med andra lika centrala områden som har lika goda förutsättningar att skapa en attraktiv och hållbar stadsbebyggelse

Med hänsyn till de omfattande skyddsåtgärder som tillämpas i aktuell detaljplan, samt att föreslagen markanvändning även innebär ett skydd och en förbättring av

säkerheten på bakomvarande mark, anser stadsbyggnadskontoret att staden, inom ramen för den fysiska planeringen, i möjligaste mån har hanterat de förhöjda risknivåerna och att den är tolerabel med hänsyn till de värden och kvaliteter som detaljplanen medför.

Planprocessen

Plansamråd

Plansamråd pågick under perioden 2013-03-25 - 2013-05-06. Flertalet remissinstanser önskade en bearbetning av kontorshuset som ansågs för stora och dominerande i den känsliga kulturhistoriska miljön. Länsstyrelsen önskade ett klagörande om planens genomförbarhet avseende riskfrågor, luftkvalitet och hur exploateringen påverkar den biologiska mångfalden i närområdet. Närboende och intresseföreningar ansåg att planarbetet skulle avbrytas då ingen hänsyn tagits till områdets natur- och kulturvärden (ekbestånd och slottsmiljö) och eftersom ingen områdesplanering föregått detaljplanen som visat utbyggnadsplanerna i sin helhet. Samrådet redovisades för stadsbyggnadsnämnden 2013-10-17 då nämnden bl.a. anförde vikten av ytterligare bearbetning av byggnadsvolymer.

Granskning

Inför granskningen under perioden 2014-04-02 – 2014-05-07 bearbetades kontorskropparnas tre volymer och ytterligare en fjärde kontorskropp tillfördes projektet. Under granskningen har 12 yttranden inkommit. Länsstyrelsen och Vägverket önskar kompletteringar avseende riskfrågor och bullerproblematiken. Naturskyddsföreningarna samt sex yttranden från allmänheten anser att planarbetet ska avbrytas till förmån för ekarna i området.

Revidering efter granskning

Med stöd av en fördjupad riskanalys (Brandskyddslaget, 2015-03-03) stärks planbestämmelsen avseende obrännbara fasader med en precisering av fönster/glaspartier och får följande lydelse: *Mot Essingelden och Drottningholmsvägen ska byggnaders fasader utföras i obrännbart material samt med fönster/glaspartier i lägst härdat och/eller laminerat glas som klarar uppvärmning till 300°C under 30 minuter.* Plankartan kompletteras också med en ny bestämmelse avseende explosionsrisk: *Mot Essingelden och Drottningholmsvägen ska byggnadernas stommar inom 40 meter från vägen dimensioneras för att hindra fortskridande ras. Dimensionerande kraft motsvarar en explosion om 100 kg massexplosivt ämne med ett avstånd om 25 meter från husfasad.*

Höjden på den tredje kontorskroppen, räknat söderifrån har höjts marginellt med 0,5 meter på grund av förstärkt stomme. Ett fördjupat resonemang kring riskfrågorna har förts in i planbeskrivningen.

Den del av gatumarken som ligger inom planområdet norr om kontorsbebyggelsen

utgår ur denna detaljplan för att i stället ingå i den fortsatta planeringen av en idrottshall.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande inför godkännande

Stadsbyggnadskontoret bedömer det inte vara möjligt att bevara naturvärden och ekar i planområdet och samtidigt bebygga det bullerutsatta området med ändamålsenlig kontorsbebyggelse som kan skärma bakomliggande park och bostäder från buller. Inom stadsutvecklingsområdet har därför fokus lagts på att spara mer av det viktiga ekbeståndet öster om slottet som ett större sammanhållet grönområde, vilket är viktigt för att ekarna ska må bra. Denna del blir inte lika bullerutsatt med den nya bebyggelsen som skärm och får därmed ett större rekreativsvärde för stadsdelens invånare.

Kontorshuset ligger i ett riskutsatt läge invid Essingeleden och Drottningholmsvägen, båda transportleder för farligt gods. Kompletteringar har gjorts på plankartan som skärp kraven på bebyggelsen och ett fördjupat resonemang kring riskfrågorna har förts in i planbeskrivningen.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns i stadsbyggnadsnämnden för att därefter föras vidare till kommunfullmäktige för antagande.