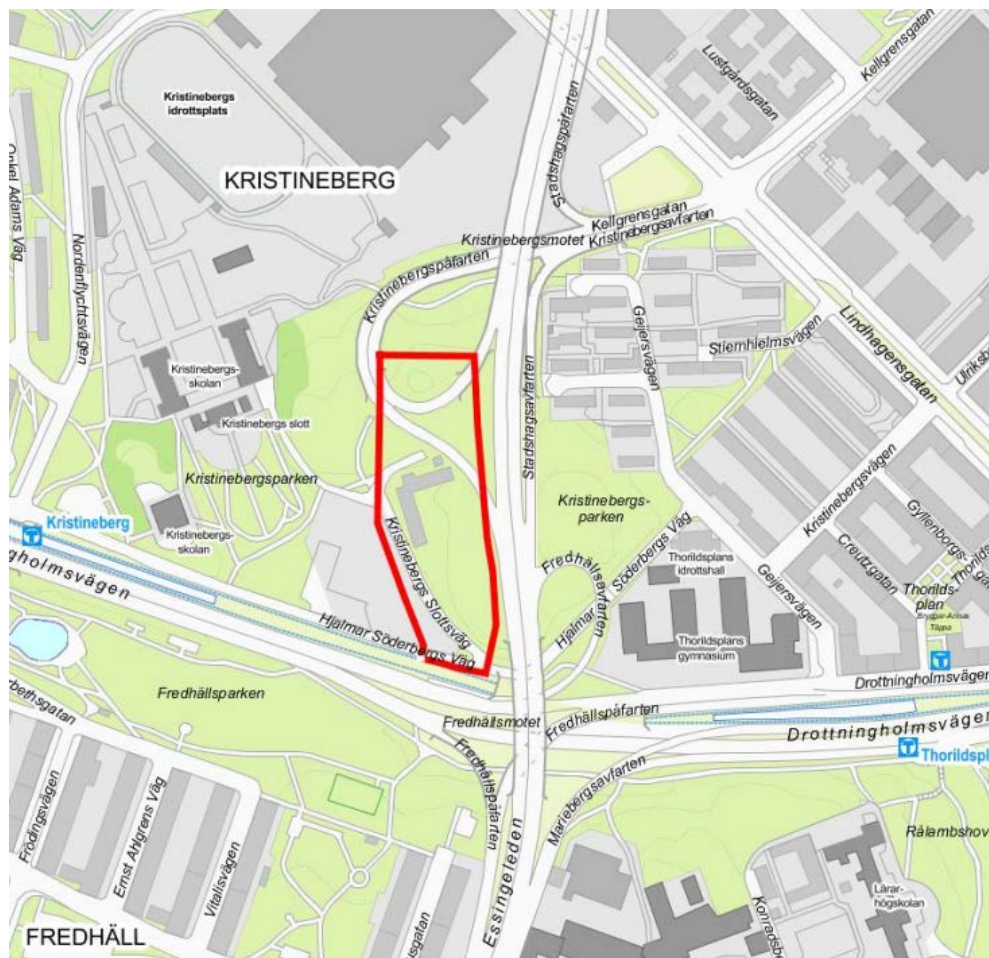


Magnus Bäckström
Tfn 08-508 272 30

2014-03-21
REVIDERAD 2015-03-06
I(28)

Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Kristineberg 1:10 i Kristineberg m.fl., Dp 2011-09773-54



*Planområdet i hörnet Drottningholmsvägen – Essingeleden.
Utsnitt ur Stockholmskartan.*

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetets syfte är att fullfölja programmet för Nordvästra Kungsholmens intentioner och att möjliggöra ny kontorsbebyggelse inom planområdet.

Nytt kontorshus

Kontorshuset planeras med en total yta av ca 65 000 kvadratmeter varav ljus BTA på ca 49 000 kvm fördelad på fyra huskroppar i 6 - 7 våningar med trappade länkbyggnader emellan och garage i källarplan. Publika lokaler placeras i bottenvåningen mot gata. Området kan komma att byggas ut i flera etapper. Byggnadsvolymer anpassas i höjd till stadens siluett och de stora stråken i landskapet. Vid länkbyggnaden mellan de två större kontorshusen utformas ett entréorg mot Kristinebergs Slottsväg.

Ekbestånd

Inom planområdet finns värdefull naturmark. Södra delen av det aktuella området är en del av kärnområde för ek med gamla grova ekar samt värdefulla askar och lönnar. Planförslaget medför dock 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. Inom stadsutvecklingsområdet har därför fokus lagts på att spara mer av det viktiga ekbeståndet öster om slottet (utanför planområdet). Motivet till detta är att bevara större sammanhållna grönområden, vilket ger bättre förutsättningar för det lokala ekbeståndets överlevnad och som dessutom får större rekreativ värde för stadsdelens invånare då denna del inte blir lika bullerutsatt.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Granskning	2 apr-7 maj 2014
Antagande i SBN	12 juni 2014
Alternativt:	
Godkännande i SBN	12 juni 2014
Antagande i KF	24 sep 2014

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Revidering

Planhandlingarna är reviderade efter granskningen.

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Kristineberg 1:10 i Kristineberg m.fl., Dp 2011-09773-54	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Nytt kontorshus	2
Ekbestånd	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Revidering.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar	6
Gator och trafik inom planområdet.....	8
Störningar och risker	8
Natur	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden.....	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	10
Befintlig bebyggelse	11
Planförslag	12
Nytt kontorshus	12
Gestaltungsprinciper	13
Tillgänglighet	16
Angöring och parkering	16
Teknisk anläggning.....	17
Teknisk försörjning	17
Konsekvenser för miljön	17
Behovsbedömning	17
Parkmiljö.....	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	18
Störningar och risker	18
Tidplan	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	27
Genomförandetid	27
Revidering efter granskning	28

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Naturmiljö

- *Landskapsgestaltning Kristinebergshöjden* (Ramböll landskap & Plan, Elisabeth Rosenquist Saidac, Jessica Dahlman, 2012, förhandskopia 2012-03-27)
- *Ek Kristinebergshöjden, PM 2012-04-20* (VIÖS AB, Örjan Stål)
- *Sammanställning av naturvärden, Detaljplan för del av fastigheten Kristineberg 1:10 m fl* (Ekologigruppen AB, Åsa Eriksson, 2013-03-07)

Grundvatten och dagvatten

- *Inledande geohydrologisk undersökning på fastigheten Kristineberg 1:10 på Kungsholmen i Stockholm* (Geosigma AB, Ellen Walger, 2012)
- *Dagvattenutredning Kristineberg 1:10, kontorshus* (Geosigma AB, Cecilia Sköld, 2012)

Luftkvalitet

- *Bedömning av luftföroreningsituationen vid Stadshagen, Nordvästra Kungsholmen, Stockholm* (SLB-analys, Boel Lövenheim, 2011 september).
- *Kristinebergshöjden, Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och Kvävedioxid (NO₂) år 1215* (SLB-analys, Magnus Brydolf, 2012 januari, uppdaterad 2012-02-17)
- *PM, Bedömning av luftföroreningshalter vid Kristinebergshöjden etapp 2 år 2016*, (SLB-analys, Magnus Brydolf, 2013 februari).
- *PM, Bedömning av hur planerad bebyggelse vid Kristinebergshöjden antas påverka luftkvaliteten i Stadshagen* (SLB-analys, Magnus Brydolf, 2014 januari).

Risk

- *Riskanalys avseende bergschakt* (Nitro Consult AB, Michael Jonson, 2012)
- *Inledande riskanalys kv Kristineberg 1:10-avseende transporter med farligt gods på Essingeleden och Drottningholmsvägen* (Brandskyddslaget, Rosie Kvål, mars 2013)
- *Detaljerad riskanalys kv Kristineberg 1:10 – avseende transporter av farligt gods på omgivande vägar* (Brandskyddslaget, Rosie Kvål, september 2013, reviderad februari 2015, tre bilagor: frekvens-, konsekvens- och riskberäkningar)

Buller

- *Buller Kristinebergshöjden, Västra Kungsholmen* (Ramböll Akustik, Tomas Sandman, 2012-11-30)

Sammanställning

- *Buller partiklar och risk. Framtida förhållanden för bostads- och kontorskvarter vid Essingeleden* (Tyréns, Åsa Wisén, 2013-12-20)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret. Planen är upprättad med normalt förfarande och med hjälp av plankonsult.

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetets syfte är att fullfölja programmet för Nordvästra Kungsholmens intentioner och att möjliggöra ny kontorsbebyggelse inom planområdet.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Kristineberg, i hörnet vid de stora trafiklederna Drottningholmsvägen och Essingeleden. 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.

Tidigare ställningstaganden

Vision 2030

Stockholm stad har en vision för staden, Vision 2030. Där anges att det växande Stockholm är en viktig förutsättning för att staden ska kunna utvecklas och att stockholmarna ska få en bättre stad att leva i. Samtidigt ställer en växande stad stora krav på bostadsbyggande, ny infrastruktur, och god offentlig service. Omkring en miljon personer beräknas bo i Stockholms stad år 2030.

Översiktsplan

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, är planområdet utpekad som stadsutvecklingsområde med innerstadsbebyggelse. Den beslutade inriktningen i Program för Nordvästra Kungsholmen (2002), ska gälla för fortsatt planering och byggande. I översiktsplanen benämns stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen.

Program

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett program för stadsutveckling inom nordvästra Kungsholmen. Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet i januari 2002. I beslutet fastslog nämnden att området ska vara en del av innerstaden och att bebyggelsen ska anpassas efter denna ambition. Nämnden uttalade vidare att hög exploatering, klara kvartersindelningar och mångfald i verksamheter och fasader är grunden för utformningen av stadsmässig bebyggelse. I programmet eftersträvas en mångfunktionell stad genom samlokalisering av bostäder och arbetsplatser. En varierad och nyskapande arkitektur eftersträvas. I programmet för nordvästra Kungsholmen föreslås ny bebyggelse i form av arbetsplatser för aktuellt planområde.

Detaljplan

För större delen av planområdet gäller Pl 0180-6111, fastställd 1964, som anger Park, Gatemark och Specialområde för motortrafik. För en mindre del av planområdet gäller Dp 92069, fastställd 1995, som anger kvartersmark för hotell, elnätstation och gatemark och för en liten del i norr gäller Pl 943A, fastställd 1932, som anger mark som endast får byggas för allmänt ändamål.

Kristinebergsmotet

Ny detaljplan utanför planområdet är Dp 2003-16067, lagakraftvunnen i september 2011, för Kristinebergsmotet. Förslaget innebär att den nuvarande trafikplatsen ersätts med en mindre ytkrävande trafiklösning. Genom förslaget frigörs mark för framtida bebyggelse på Kristinebergshöjden, väster om Essingeleden. Den nya trafikplatsen beräknas att färdigställas 2015.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2008-01-24 givit NCC Property Development AB en markanvisning för ny kontorsbebyggelse.

Riksintressen

Essingeleden, Drottningholmsvägen och Bromma flygplats är kommunikationsanläggningar av riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Tillkommande bebyggelse och andra förändringar får inte innebära att trafikkapaciteten riskerar att inskränkas eller att framtida funktion hotas.

Kristinebergs slotts huvudbyggnad är blåklassad av stadsmuseet, dess kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne.

Förutsättningar

Planerade förändringar i området

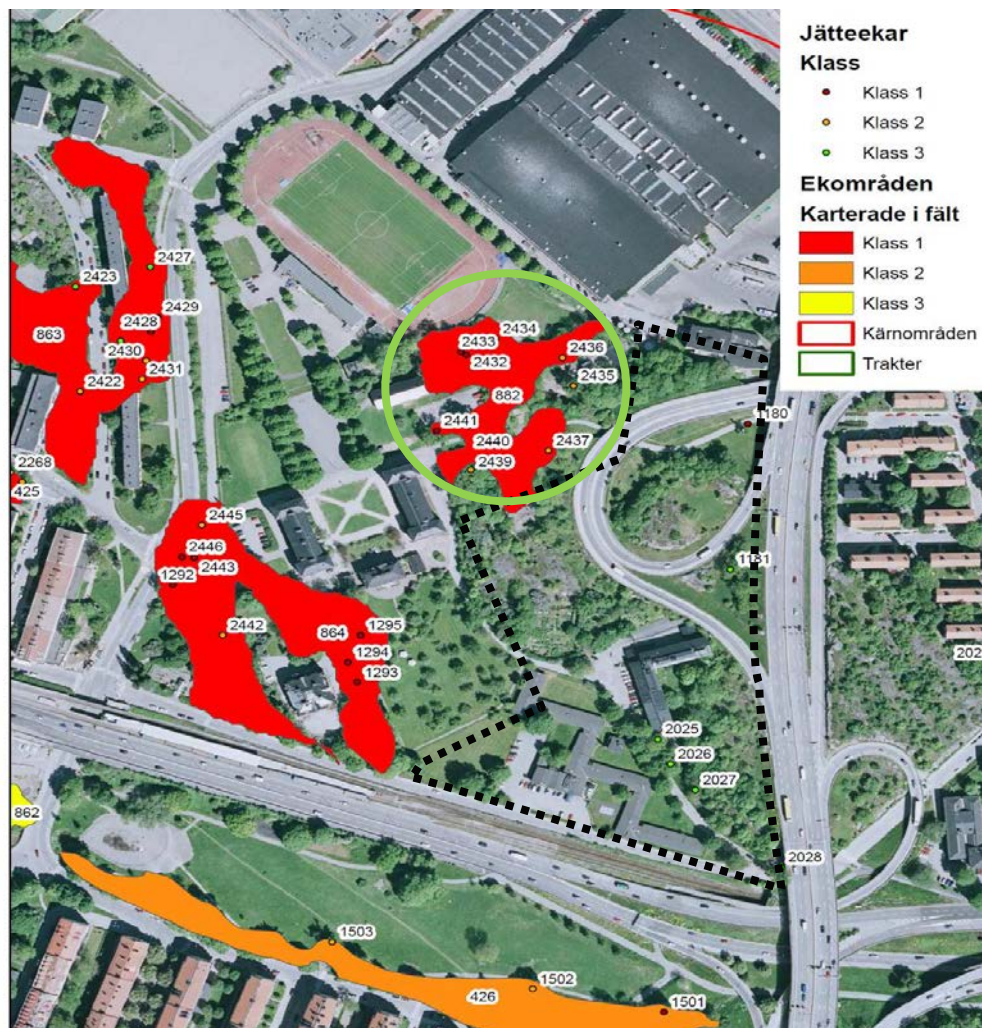
Stora förändringar planeras i området inom ramen för stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Detaljplanen är anpassad till den kommande gatustrukturen och de projekt som planeras i närområdet såsom bostäder, kontor och idrottshall. Kristinebergs Slottsväg, som får en ny sträckning, avses framöver knyta samman Hjalmar Söderbergs väg med Lindhagensgatan, via Kristinebergshöjden.

Inom stadsutvecklingsområdet är målet att skapa en attraktiv stadsmiljö med en blandning av bostäder och verksamheter. Det finns ett stort behov av bostäder i Stockholm idag, vilket medför att stadens mark måste användas så effektivt som möjligt. De tomter som exploateras bebyggs tätt och på friytorna skapas parker och offentliga platser som kan användas av alla.

Den planerade stadsstrukturen i området kring Kristinebergs slott har bearbetats sedan programmet för nordvästra Kungsholmen togs fram 2002. Utvecklingen har skett utifrån de intentioner och gestaltungsprinciper som programmet slog fast.

Den övergripande strukturen är utformad utifrån dessa utgångspunkter:

- Att bygga i så stor utsträckning som möjligt på redan exploaterad mark.
- Att bygga tätt för att spara friytor.
- Att skapa en skärm av bebyggelse som skyddar parken, bostäderna och skolan från miljöstörningar från Essingeleden.
- Att bevara sammanhållna grönområden som är viktiga för både biologisk mångfald och rekreation.
- Att skapa en tydligt avläsbar sammanhållen tät stadsstruktur.



Karta från Ekdatabasen 2007 visar större ekar med en diameter om över 1,0 meter. Område som föreslås bebyggas i kommande detaljplaner markeras med streckad linje. Ekparken markerad med grön linje.

En förändring som har skett sen programmet antogs handlar om 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 (se grön ring på kartan) benämns Ekparken i parkprogrammet. Här finns flera av de största ekarna. Vissa delar av området är idag instängslat och används som upplagsyta för idrottsplatsen. Ekparken planeras att öppnas upp och göras tillgängligt. Den nya bebyggelsen kommer ge parken skydd från buller och miljöstörningar från Essingeleden vilket gör att området kommer att bli attraktivt för rekreation.



Del av planöversikt för Västra Kungsholmen januari 2013.

Detaljplaner i området

Flera detaljplaner är på gång i denna del av stadsutvecklingsområdet.

1. Det aktuella kontorsprojektet med lokaler för centrumändamål, ej kontor, utmed gatan samt park utmed Essingeleden, Dp 2011-09773-54.
2. Nytt bostadskvarter för ca 160 lägenheter och förskola. Lokaler för centrumändamål utmed Hjalmar Söderbergs Väg, Dp 2007-37127-54. Detaljplanen är under bearbetning avseende risk- och bullerfrågor.
3. Två nya bostadskvarter för 220-250 lägenheter, två förskolor, park och Kristinebergsslott (bostäder) med tillhörande flyglar (skola), Dp 2012-05679-54. Samråd planeras före sommaren 2014.
4. Kommande planarbete för idrottshall.
5. Samverkanscentralen, kontor och brandstation, Dp 2010-11724-54. Planen beräknas antas under våren 2014.

Gator och trafik inom planområdet

Inom planområdet ligger Kristinebergs Slottsväg som når fram till slottet 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 till Fredhällsparken.

Störningar och risker

Planerad bebyggelse ligger ca 25 meter från Essingeleden och över 50 meter från Drottningholmsvägen. Det innebär att planområdet är starkt påverkat av störningar så som buller och luftföroreningar. Essingeleden och Drottning-

holmsvägen som båda är klassade som transportleder för farligt gods. Detta gör att riskerna mot den planerade bebyggelsen har analyserats och åtgärder övervägts.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag delar av Kristinebergs Slottsväg samt naturmark med berghällar och gamla ekar. Området ligger i en sydvästlig slänt utmed Essingeleden och ca 25 m från Essingeledens vägbana. Områdets norra del innefattar även på och avfarter till Essingeleden. Området är inte avsett för att vistas i då det ligger intill större trafikleder.



Intilliggande vägmiljö.



Exempel på yttligt berg som finns i hela området.

Ekbestånd

Ädellövträden hör till det gamla kulturlandskapet. Många av de äldsta ekarna har förmodligen vuxit i gamla hagmarker, andra har ingått i gårdars och slotts parker eller alléer. I hela Kristinebergsparken och områdena runt omkring, inkluderande även delarna väster om Nordenflychtsvägen, finns ett ovanligt stort antal gamla ekar, lindar och fruktträd. Även grova askar och almar förekommer. Antalet grova träd är så betydande att området bedömts utgöra ett kärnområde för biologisk mångfald. Det har även konstaterats flera rödlistade arter i området. Trädens ålder samt dess betydelse för spridningssamband gör att träden inte fullt ut kan ersättas genom kompensationsåtgärder. Inom området för den planerade kontorsbebyggelsen står 13 stycken ekar varav 9 stycken är grova med en stamdiameter över 80 cm. Övriga träd är lind, oxel och ask. Samtliga dessa träd kommer att försvinna.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på en lokal bergshöjd som i sin södra del vid Hjalmar Söderbergs Väg ligger på höjden +14 meter över nollplanet och i sin norra del vid Essingeledens på och avfarter som högst +22 meter över nollplanet. Bergshöjden sluttar mot sydväst. Väster och söder om bergshöjden finns lera. Geologin inom området består främst av berg i dagen, bitvis täckt av ett tunt jordtäckte troligen bestående av morän eller fyllning. Västra delen av fastigheten består av lös till halvfast lera underlagrad av morän. Berggrunden i området utgörs främst av granit.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/ övergångsvattnet Mälaren-Stockholm (SE657596-161702) med avrinning mot Mälaren - Riddarfjärden. Enligt VISS i januari 2013 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Markavvattning

I Kristinebergs slottsväg finns en kombinerad dag- och spillvattenledning.

Dagvatten

Markförhållandena gör att infiltration inte går att tillämpa inom planområdet. Dagvattnet kommer efter utbyggnad av dagvattenledningar i området att ledas till Riddarfjärden, vilken enligt Stockholms dagvattenstrategi klassas som ”mindre känslig för mänsklig påverkan”. Dagvatten får släppas till Riddarfjärden utan föregående rening om det inte innehåller höga halter av föroreningar enligt dagvattenstrategins definierade koncentrationer. Föroreningshalterna är låga från naturområdet.

Grundvatten

Kristinebergshöjden är en bergsklack som gränsar mot ett lerområde underlagrat av friktionsjord. Grundvattennivåerna inom Kristinebergshöjden varierar mellan ca +10 m och +17 m (markytan ligger på mellan ca +13 och +23m) och grundvattennivåerna verkar samvariera mellan jord och berg. I norra delen av Kristinebergshöjden går en topografisk grundvattendelare. Grundvattnet rör sig sedan genom området mot syd-sydöst, trots att topografin lutar mot sydväst. Väl nere i lerdalen längs Drottningholmsvägen strömmar grundvattnet sedan vidare främst österut.

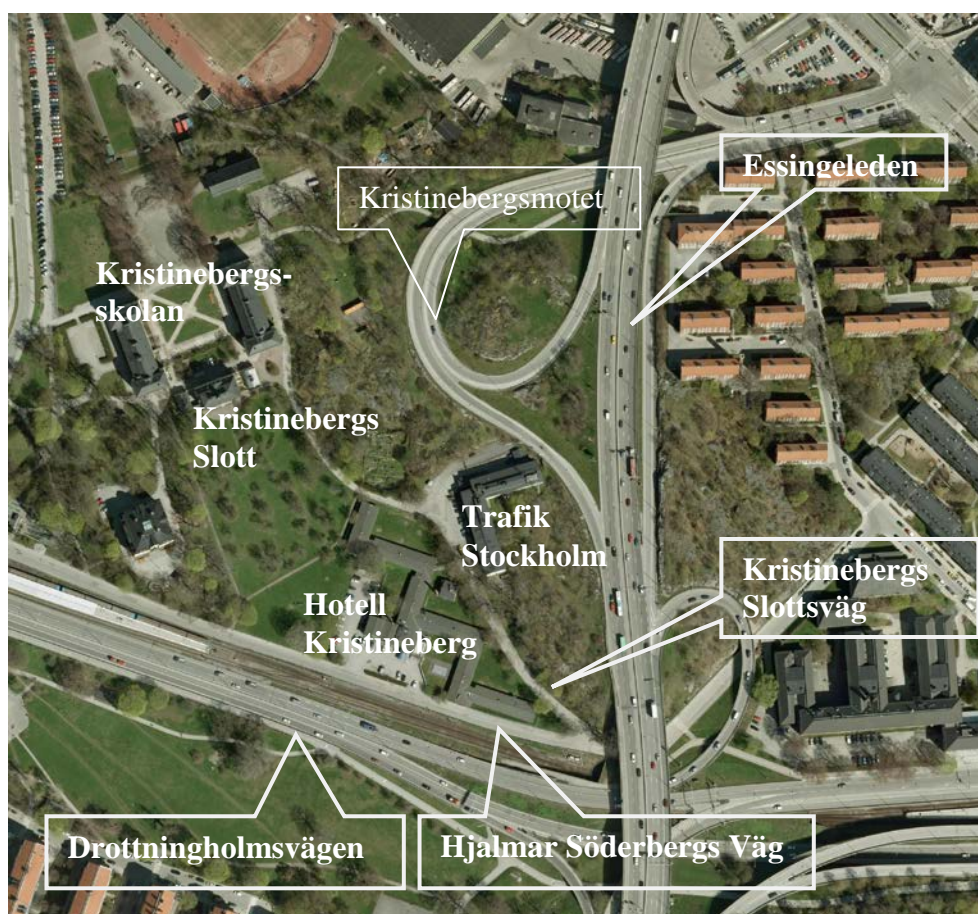
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kristinebergs slott och slottspark

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. Kristinebergs slottspark (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.



Kristinebergs slott, norrifrån, under pågående upprustning av parken med nyplanteringar av träd, 2013.



*Ortofoto över området innan rivningen av Hotell Kristineberg (2012).
Ombyggnad av Kristinebergsmotet pågår, klart 2015.*

Befintlig bebyggelse

Två byggnader har berörts av planen, Hotell Kristineberg, redan rivet, och Trafik Stockholm vars verksamhet ska flyttas. På hotellets plats pågår arbetet med en ny detaljplan (Krillans Krog 1) där hotell användning 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 Trafik Stockholms verksamhet ligger kvar.

Planförslag

Nytt kontorshus

Förslaget innebär en kontorsbyggnad på 6 - 7 våningar fördelad på fyra huskroppar med trappande länkbyggnader emellan, och garage i källarplan, samt med publika lokaler i bottenvåning mot gata såsom caféer och restauranger. Byggnadsvolymerna anpassas i höjd till stadens siluett och de stora stråken i landskapet. Byggnaden har lägst höjd vid Hjalmar Söderbergs väg och trappar uppåt norrut i takt med att terrängen stiger. 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.



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.



Situationsplan. De fyra kontorshusen mot Kristinebergs Slottsväg. (White arkitekter)



Fasaderna mot Kristinebergs Slottsväg. (White arkitekter)

Kontorshusen planeras med en total yta av ca 65 000 kvadratmeter varav ca 49 000 kvm är ljus BTA. Området kan komma att byggas ut i flera etapper, där den första etappen omfattar de två kontorsbyggnaderna i den södra delen av området och etapp två omfattar de två norra kontorsbyggnaderna.

Gestaltningprinciper

Byggnadens gestaltningprincip 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. Höga hållbarhets- och miljömål ska prägla den arkitektoniska gestaltningen. De fyra byggnaderna skall ha en 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.

Fasader

Fasaderna har en genomgående dynamik som förstärks från söder i en större öppenhet och mot norr med något större slutenhet. Dessutom varierar fasaden inom respektive byggnadsvolym som kan vara tätare mot Essingeleden och öppnare mot Kristinebergs Slottsväg. Fasadens färgskala kommer till stor del att handla om materialitet. Fasadmateriell som i sig har en vithet men där skillnaden uppstår i valet av material snarare än att ytor målas på olika sätt. Variation mellan volymerna skapas genom att de fyra byggnadsvolymer utförs i olika fasadmateriell, i olika textur- / reliefmönster och i varierat antal våningar som förhåller sig till gatan och stadens siluett. Exempel på fasadmateriell kan vara glas, keramiska plattor och ljust pigmenterad betong. De rundade hörnen ska utföras med material- och glaslösningar som framhäver det rundade motivet såsom speglingar och reflektioner.

Sockelvåning och länkbyggnader

I sockelvåningen mot gatan placeras lokaler för exempelvis caféer, showrooms och restauranger. Entréerna ligger huvudsakligen i länkbyggnaderna. Vid länkbyggnaden mellan de två mittersta huskropparna utformas ett större entrétorg mot Kristinebergs slottsväg. Detta entrétorg ligger i fonden på den nya gatan som planeras utmed de närliggande nya bostadskvarteren. Sockelvåning och länkbyggnader ska genomföras helglasade med stor transparens. Sockel ska utföras i natursten och våningshöga täta fasaddelar i sockel-våning ska utföras i natursten.

Tak

Tak utförs plana och förses med gröna ytor typ sedum. På taken får sågtandade lanterniner byggas för att ge ljus till underliggande atrium.

Entrétorg

Entrétorget utförs med stenbeläggning. Nivåskillnader tas upp med trappsteg alternativt lutande plan.



Vy från Essingeleden norrifrån. (White arkitekter)



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



Vy mot söder längs Kristnebergs Slottsväg. (White arkitekter)



Huvudentrén centralt placerad mot Kristinebergs Slottsväg. (White arkitekter)



Illustration av torgytan vid huvudentrén. (White arkitekter)

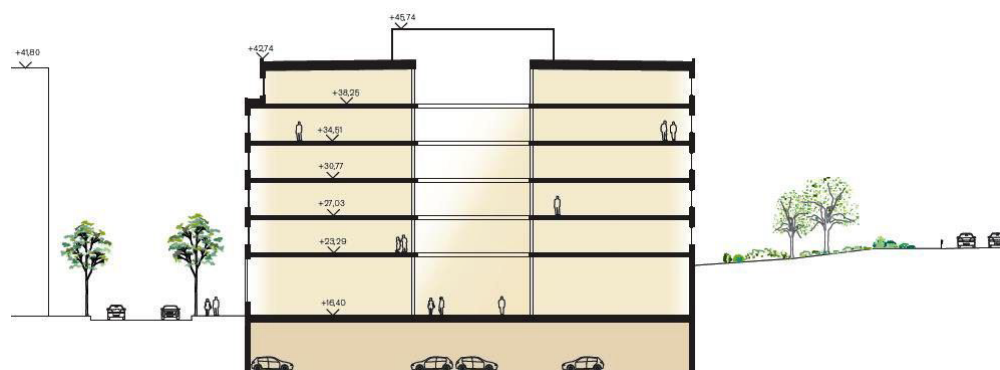
Tillgänglighet

Byggnadens entréer är belägna mot Kristinebergs Slottsväg. Vid entréerna finns möjlighet till angöring inom 10 meter via parkering längs gatan. Kristinebergs Slottsväg sluttar mot söder och har en total nivåskillnad på ca sex meter från gatans höjdpunkt jämfört med den södra delen vid Hjalmar Söderbergs Väg. Samtliga entréer ansluter väl till gatans nivå och med erforderliga ytor för god tillgänglighet.

Angöring och parkering

Angöring

Kristinebergs Slottsväg avses framöver knyta samman Hjalmar Söderbergs väg med Lindhagensgatan, via Kristinebergshöjden. Gatans bredd är 18 meter och en rad med skogsek planteras längs gångbanan utmed det nya kontorshuset. Entréer placeras utmed Kristinebergs Slottsväg och infart till parkeringsgarage placeras i vardera ändan av det långa kontorskomplexet.



Typsektion. Till vänster Kristinebergs Slottsväg och till höger parkmark och Essingeleden. (White arkitekter)

Parkering

Parkering för cyklar och bilar ska lösas inom fastigheten. Kontorshuset byggs under med ett parkeringsgarage och bebyggelsen projekteras för att rymma ca 150 cyklar och ca 420 bilar. Parkeringsbehovet för kontorsbyggnaden är ca 370 p-platser. De ytterligare ca 50 p-platserna kan till viss del fylla behovet av besöksparkering.

Teknisk anläggning

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

Teknisk försörjning

Va-ledningar

När Kristinebergs Slottsväg breddas kommer den kombinerade dag- och spillvattenledningen att läggas om till separat spill- och dagvattenledning.

Ei

Inom kvarteret i källarplan planeras en elnätstation för Fortum. Elnätstationen görs tillgänglig via den norra garagedriften.

Avfallshantering

Avfallshantering sker inom garageytorna. Återvinningsstationer planeras på två ställen tillgängliga via nedfartsramp till garage, i så nära anslutning som möjligt till in- och utfarterna.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Drottningholmsvägen och Essingeleden är primärleder för farligt gods. Inom planområdet finns idag gamla ekar som kommer att försvinna i och med att detaljplanen genomförs vilket påverkar den biologiska mångfalden och de ekologiska spridningsvägarna.

Parkmiljö

Inom södra delen av planområdet finns värdefull naturmark. Detta område är en del av kärnområde för ek med gamla grova ekar samt värdefulla askar och lönnar. Planförslaget medför dock 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. Inom stadsutvecklingsområdet har därför fokus lagts på att spara mer av det viktiga ekbeståndet öster om slottet (utanför planområdet). Motivet till detta är att bevara större sammanhållna grönområden, vilket ger bättre förutsättningar för det lokala ekbeståndets överlevnad och som dessutom får större rekreativvärde för stadsdelens invånare, då denna del inte blir lika bullerutsatt.

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm. Byggnaderna förses med "gröna tak". Dessa tak ger en önskad lokal fördröjning tills dess att vegetationstäcket blir mättat. Därefter måste dagvattnet ledas ut i stadens dagvattenledning i Kristinebergs Slottsväg och vidare till Riddarfjärden. Då Riddarfjärden har klassats till en recipient som är mindre känslig för mänsklig påverkan, behövs enligt dagvattenstrategin ingen rening av dagvatten med låga och måttliga halter.

Vatten från avloppsledningen renas vid Henriksdals reningsverk. Kontoret gör bedömningen att ingen tillförsel av näringsämnen eller förorenade ämnen kommer att ske och därmed påverkas inte möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Planen bedöms inte utgöra någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte uppnås i Riddarfjärden.

Störningar och risker

Ett dokument har tagits fram av Tyréns på uppdrag av staden som visar en sammanställning av gjorda utredningar i de pågående detaljplanerna kring Essingeleden (se figur sid. 8) avseende luftburet buller, partiklar i form av PM10 och risk för att ge en helhetsbild av de framtida förhållandena av den pågående planeringen kring Essingeleden. (*Buller partiklar och risk. Framtida förhållanden för bostads- och kontorskvarter vid Essingeleden*, Tyréns, Åsa Wisén, 2013-12-20.)

Buller

Vägtrafik

Beräkningar av trafikbullersituationen (*Buller Kristinebergshöjden, Västra Kungsholmen*, Ramböll Akustik, Tomas Sandman, 2012-11-30) visar att med utgångspunkt från nedan trafiksiffror (framtidstrafiksiffror 2030) blir ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik högst 74 dB(A), vilket även är den dimensionerande ljudnivån för fasadens ljudisolering. Detta ger att fasadljudsisoleringen bör vara minst 39 dB för att uppfylla krav på trafikbuller inomhus i kontor, 35 dB(A).). Föreslagen kontorsbebyggelse innebär också förbättring av ljudmiljö i Kristinebergs slottspark och för planerade nya bostäder.

Enligt *Tyréns sammanställning* av pågående planering längs Essingeleden klaras gällande krav och riktvärden för inomhusmiljön i den planerade kontorsbebyggelsen avseende vägtrafik- och flygbuller med hjälp av fasadisolering. Riktvärden för utemiljön saknas för kontorshus. I de nya bostadskvarteren väster om Essingeleden klaras nationella inomhusriktvärden avseende trafikbuller samt ljudklass B med ytterväggar och fönster med mycket god ljudisolerande förmåga. När det gäller utomhusmiljön klaras stadens kvalitetsmål för buller från vägtrafik, även om det delvis uppnås genom avstegsfall B. För befintliga bostäder öster om Essingeleden bedöms genomförande av föreslagna detaljplaner innebära en blygsam förbättring av den faktiska bullersituationen.

Luftkvalitet

Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) (*Bedömningar och PM från SLB-analys*, Bodil Lövenheim och Magnus Brydolf, 2011 – 2014) visar att planområdet är påverkat av trafikens utsläpp från Essingeleden och Drottningholmsvägen. Syftet med beräkningarna är att visa hur omgivande trafik kommer att påverka halterna av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, i området i ett utbyggnadsalternativ år 2015. Avståndet från byggnadernas östra fasad till Essingeleden är ca 25 meter. Fasadhöjderna ovan marknivå mot Essingeleden varierar från ca 15 meter för södra delen till ca 25 meter längre norrut. Trafikmängder för år 2015 har hämtats från exploateringskontorets prognos för nordvästra Kungsholmen. Trafikflödet på Drottningholmsvägen är 73 284 ÅMD (årsmedeldygn). På Essingeleden antas trafikflödet till 136 152 ÅMD söder om avfarten till Drottningholmsvägen och 118 482 ÅMD norr om avfarten till Drottningholmsvägen. Skyltad hastighet på bägge lederna vid planområdet är 70 km/h.

Inandningsbara partiklar, PM10, år 2015

Normen omfattar dygnsmedelvärde och årsmedelvärde. I samtliga mätningar som utförts i luftföroreningsbelastade miljöer har normen för dygnsmedelvärde av PM10 varit svårast att klara. Normen för dygnsmedelvärdet är således dimensionerande och överskrids om PM10-halten är högre än 50 µg/m³ fler än 35 dygn per kalenderår.

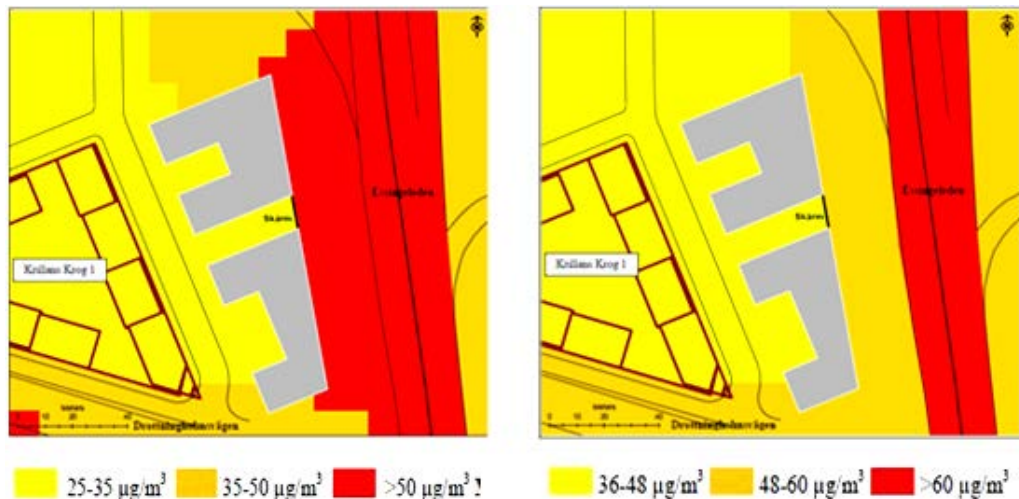
Kontorshuset bildar en ca 250 meter lång och sammanhängande fasad som ligger i nära nivå med Essingeledens körbana. Fasaden gör att ventilationsförhållandena försämrats och halterna blir högre i området mellan fasaden och Essingeleden jämfört med om området inte bebyggs. Miljö kvalitetsnorm för dygnsmedelvärde överskrids i marknivå invid den östra fasaden, 55-57 µg/m³.

Kontorshusen avskärmar bakomliggande område, bostadskvarteret, från trafiken på Essingeleden och halterna blir lägre i detta område, 30-44 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Bilderna visar utbyggnadsetapp 1 som i utredningen hade ett något annorlunda utseende, men den täta väggen mot Essingeleden är densamma. Byggnaderna i etapp 2 uppförs på samma avstånd till Essingeleden som byggnaderna i etapp 1. Även fasadens höjd mot Essingeleden är likartad för byggnaderna i de båda etapperna. Planerade byggnader i etapp 2 bedöms därmed få samma påverkan på ventilationsförhållandena längs Essingeleden som byggnaderna i etapp 1.

Kvävedioxid, NO₂, år 2015

Normen omfattar tim-, dygns- och årsmedelvärde. I samtliga mätningar som utförts i belastade miljöer har normen för dygnsmedelvärde av NO₂ varit svårast att klara. Normen för dygnsmedelvärden är således dimensionerande och överskrids om NO₂-halten är högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ fler än 7 dygn per kalenderår.



Partiklar PM(10)

Koldioxid NO₂

Miljö kvalitetsnormen överskrids inom Essingeledens vägområde men klaras två meter ovan marknivå invid fasaden, 51-53 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Byggnadernas skärm-effekt mot Essingeleden innebär lägre haltnivåer på västra sidan av kontorshusen, 36-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, med de högre halterna närmast Drottningholmsvägen.

För att undvika att människor utsätts för höga haltnivåer bör parkområdet mellan kontorshusen och Essingeleden utformas så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras. På andra sidan av kontorshusen blir haltnivåerna lägre beroende på byggnadernas skärm-effekt. För att uppnå bästa möjliga tilluft till planerade kontorshusen bör luften tas in via fasader på läsidan i förhållande till Essingeleden eller via taknivån så långt från Essingeleden som möjligt.

Enligt Tyréns sammanställning av pågående planering längs Essingeleden bedöms totalt sett luftföroreningsituationen förbättras väster om Essingeleden i områden där människor stadigvarande vistas. Genom bebyggelse, längs Essingeleden och mot Drottningholmsvägen, skärmas höga partikelhalter av så att områden bakom, vilka är lämpligare för vistelse ur flera perspektiv, blir mindre utsatta. Detta gäller för parken kring Kristinebergs slott och de nya bostadskvarteren. Vid befintliga bostadskvarter öster om Essingeleden har

utredning kring luftkvalitet dock visat en viss försämring till följd av planerad Samverkanscentral norr om bostäderna. Åtgärder utreds för att komma till rätta med dessa försämringar. I och med att aktuell planläggning av kontor och ev. idrottshall syftar till att uppföra bebyggelse i områden där miljö kvalitetsnormen för PM10 överskrids så är det viktigt att områdena utformas så att vistelse undviks mot Essingeleden. Parkområdet mellan Essingeleden och bebyggelsen kommer att vara bullerutsatt vilket i sig sannolikt bidrar till att människor undviker att uppehålla sig här längre stunder, men det är ändå relevant att detaljstudera utformningen av berörda platser.

Risk

Bromma flygplats

Risker för tredje man förknippade med flygtrafiken har studerats inom ramen för det pågående arbetet med riksintressepreciseringen för Bromma flygplats. Risken för att ett flygplanshaveri skulle påverka planförslaget bedöms i detta arbete som mycket liten. Närheten till Bromma flygplats bedöms därför ej innebära krav på riskhänsyn vid exploatering inom området annat än genom att följa de krav på hinderfria ytor som Transportstyrelsen kräver.

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 %. I höjd med studerat område är vägen utförd som motorväg med tre filer i varje riktning. De båda köriktningarna är åtskilda av en barriär. Den skyltade hastigheten förbi aktuellt område är 70 km/tim. Essingeleden är försedd med avåkningsräcken vilka ska förhindra ett fordon att lämna vägen.

Hur den framtida situationen kommer att se ut på Essingeleden är svårt att bedöma eftersom transportstrukturen kan komma att förändras i och med nya trafiklösningar. Detta beror bl.a. på beslutet om att bygga Förbifart Stockholm väster om Stockholm. När denna led är färdigställd är det troligt att Essingeleden blir avlastad, framförallt gällande den tunga genomfartstrafiken. Det är också troligt att trängselskatt kommer att införas även på Essingeleden.

Farligt gods

Typ av bebyggelse	Avstånd
Bebyggelsefritt	25 m
Tät kontorsbebyggelse	40 m
Sammanhållen bostadsbebyggelse	75 m
Personintensiv verksamhet	75 m

Av Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderade skyddsavstånd till infrastruktur med transporter av farligt gods.

Planerad bebyggelse ligger ca 25 meter från Essingeleden och över 50 meter från Drottningholmsvägen. Enligt länsstyrelsen ska möjliga risker studeras vid exploatering närmare än 150 meter från en riskkälla. De angivna skyddsavstånden anger det minsta avstånd som bör hållas mellan bebyggelse och riskobjekt. Avsteg kan göras om risknivån bedöms som låg eller om man genom att tillämpa säkerhetshöjande åtgärder kan sänka risknivån.

En detaljerad Riskanalys för detaljplanen har gjorts (*Detaljerad riskanalys kv Kristineberg 1:10, Brandskyddslaget, sep 2013*) av de olyckshändelser som i den inledande riskanalysen bedömts kunna påverka det studerade området. Risknivån har beräknats avseende individrisk emedan risknivån för samhällsrisk har beräknats i ett större sammanhang i samband med planförslag för Kristinebergs slott 11 mm (Dnr 2010-11724) (*Detaljerad riskanalys kv Kristineberg 11 mm, Brandskyddslaget AB, november 2013*).

Essingeledens funktion som genomfartsled och nationellt viktig infrastruktur-länk innebär att flera olika typer av transporter av farligt gods kan förväntas, vilket innebär komplexa förutsättningar för riskhantering. Risknivån utmed Essingeleden har konstaterats vara relativt hög och riskreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga för att möjliggöra ny bebyggelse närmast vägen. Den största risken är förknippad med transporter av drivmedel, vilket främst påverkar det närmsta området runt leden. En viss risk för olyckor som leder till utsläpp av gas eller explosion förekommer och exponerar ett större omland runt vägen.

Individrisk

Ovan nämnda riskanalys har fastställt att individrisken för planområdet är förhöjd, men att det är möjligt att säkerställa en acceptabel individrisk genom ett antal skyddsåtgärder. Dessa åtgärder föreslås i detaljplan:

- Byggnader placeras minst 25 m från Essingeledens väggkant.
- Områden utomhus mellan byggnader och Essingeleden utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Fasader inom 30 m från Essingelden ska utföras i obrännbart material samt med fönster/glaspartier i lägst härdat och/eller laminerat glas som klarar uppvärmning till 300°C under 30 minuter.
- Utrymning ska vara möjligt mot en trygg sida.
- Inom 40 meter från Essingeleden och Drottningholmsvägen ska byggnaders stommar dimensioneras för att förhindra fortskridande ras. Dimensionerande kraft motsvarar en explosion med 100 kg massexplösivt ämne som sker på Essingeleden på ett avstånd av 25 m från husfasad.
- Friskluftsintag placeras så att friskluft tas från en skyddad sida.

Med de åtgärder som föreslås i riskanalysen och som regleras i detaljplanen, bedöms individrisknivån för planområdet vara acceptabel.

Samhällsrisk

Ovan nämnda riskanalys har studerat risken för omfattande olyckor och omfattningen av samhällsrisk för planområdet, i syfte att tydliggöra samhällets resiliens mot olyckor. I analysen kan konstateras att samhällsrisken överlag är inom ramen för vad som är acceptabelt förutsatt skyddsåtgärder. I likhet med individrisken är de högsta samhällsrisknivåerna förknippade med olyckor med brandfarlig vätska. Detta förutsätter dock bebyggelse inom 25 m från vägen och olycksplatsen eller att många människor befinner sig utomhus inom dessa 25 m. Med tanke på ovan nämnda skyddsåtgärder, som innebär dels att ny

bebyggelse och människor inte kommer befinna sig inom detta område, dels att ny bebyggelse utformas för att klara av att utsättas för brandkällor i anslutning till fasad vilket möjliggör säker utrymning, bedöms därför denna risk hanterad.

Det finns även en viss risk för mer omfattande olyckor som skulle kunna innebära att ett större område påverkas, och därmed ett större antal människor. Det handlar då främst om gasutsläpp, primärt brandfarlig gas, samt explosioner.

Vad gäller brandfarlig gas konstateras att det då kan handla om omfattande brandförlopp eller om mer explosionsartade förlopp som slutar i brand. Som nämnts ovan är ny bebyggelse utformad för att kunna motstå exponering för brand och möjliggöra säker utrymning. För de mer explosionsartade förloppen föreskrivs att fasaden och fönsterytor ska motstå ett visst tryck, vilket antas förebygga konsekvenserna av t.ex. en gasmolnsexplosion.

Gällande explosioner kan konstateras att sannolikheten för att dessa olyckor ska ske är mycket liten men att konsekvenserna av en olycka kan vara förhållandevis omfattande. För att reducera konsekvenserna av en sådan olycka har byggnadstekniska åtgärder studerats, primärt för att förhindra fortskridande ras av byggnaden. Med utgångspunkt i fördjupade studier föreslås att byggnaden ska kunna motstå en explosion med högst 100 kg sprängmedel. Ytterligare skydd bedöms få stora ekonomiska konsekvenser i relation till skyddseffekten. Det skulle också innebära annan utformning av fasad och konstruktion, som skulle medföra sämre kvalitéer och funktionalitet för kontorslokaler. Detta skulle därmed hota genomförbarheten av projektet.

Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd för kontorsbyggnader intill farligt godsleder är 40 m varvid inga ytterligare skyddsåtgärder krävs. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det skydd som föreslås i planen i stort motsvarar det skydd som ytterligare 15 m skyddszon skulle innebära.

Vid hanteringen av samhällsrisk bör man i analysen inte bara studera det aktuella planområdet utan också påverkan på området i stort. Med tanke på stadens planer på utveckling av området finns det anledning att även studera hela närområdets resiliens vid händelse av en olycka. Stadsbyggnadskontoret har med hjälp av Structor riskbyrå AB utvärderat hanteringen av samhällsrisk inom programområdet för Nordvästra Kungsholmen, med fokus på utvärdering av *"Detaljerad riskanalys kv Kristineberg 11 m"* (framtagen av Brandskyddslaget AB, november 2013). Det konstateras i detta arbete att utvecklingsområdet norr om Kristinebergsmotet föreslås få en så hög befolkningstäthet att underlaget bör kunna användas vid diskussion och jämförelse av samhällsrisk för programområdet som helhet. Risknivåerna för kv Kristineberg 11 m.m. överskrider nivåerna i kv Kristineberg 1:10 men kan sägas motsvara den maximala tätheten som är tänkt i området.

I riskanalysen beräknas och beskrivs de risker som transporterna av farligt gods på Essingeleden, Kellgrensgatan samt Lindhagensgatan utgör för människor

som vistas inom det studerade området. Även i den befintliga miljön beräknas en förhöjd samhällsrisk. Med riskanalysens förslag till åtgärder bedöms samhällsriskerna med hänsyn till transporter med farligt gods på Essingeleden fortsatt vara hög, men i huvudsak inom ALARP zonen (sid. 36 Brandskyddslaget 2012-12-10). Riskerna förknippade med pölbrand reduceras, genom att ny bebyggelse skyddar bakomliggande byggnader och offentlig plats, samtidigt som konsekvenserna av en explosion förhöjs. Det är främst förekomsten av transporter med explosiva ämnen och brandfarliga gaser på Essingeleden i kombination med förtätningen av Kungsholmen och en ökad mängd personer i Essingeledens närområde som bedöms medföra att samhällsriskerna blir så höga att de inte helt ligger inom ALARP zonen utifrån vald värderingsmodell.

För att studera hur samhällsriskerna 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.

Störst effekt på risknivån kan åstadkommas om restriktioner mot vissa typer av farligt gods införs på E4 (åtgärd som riktar sig mot riskkällan). Införandet av en restriktion motsvarande ADR-regelverkets tunnelkategori B vid Hagastadens tunnlar medför att dessa delar av samhällsriskerna skulle minska betydligt.

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.

De värderingskriterier som generellt används, även så i föreliggande riskanalyser, bygger på ett förslag framtaget av De Norske Veritas (DNV) från 1997. Kontoret konstaterar att dessa kriterier inte tar hänsyn till behovet av en hållbar stadsutveckling i tät stadsbebyggelse och att det därmed inte är lämpligt att endast med utgångspunkt i dessa kriterier avgöra om stadsutveckling är lämplig eller ej. Stadsbyggnadskontoret konstaterar också att det i Sverige inte finns några allmänt vedertagna kriterier för hur stor risk samhället kan tolerera. Kontoret anser därför att den befintliga värderingsmodellen inte ensamt kan användas för att väga huruvida samhällsrisker är acceptabla eller ej.

En alltför ensidig tillämpning av riskhänsyn i den fysiska planeringen skulle leda till att önskvärd hållbar utveckling av Stockholm avsevärt försvåras. Det är därför angeläget att hitta sätt att hantera samhällsrisker så att stadens expansion och förtätning inte motverkas.

Enligt kontorets uppfattning är dagens moderna samhälle förknippat med vissa risker som människor accepterar samtidigt som beredskapen för eventuella olyckor är avsevärt större än i andra delar av landet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det i Stockholms stad inte finns utrymme att utveckla staden och samtidigt undvika alla de faror som stadens infrastruktur medför. Den täta, hållbara och levande staden som många efterfrågar medför också att befolkningen kan acceptera mer störningar och större risker, orsakade av en stor befolknings transportbehov och konsumtion, än vad befolkningen i mindre orter eller på landsbygd kan acceptera. 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 Stockholms stad, 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.

Tidplan

Granskning	2 apr-7 maj 2014
Antagande i SBN	12 juni 2014
Alternativt:	
Godkännande i SBN	12 juni 2014
Antagande i KF	24 sep 2014

Genomförande

Nytt höjdsystem

Plankartan är utförd i det nya höjdsystem, (RH2000) som började gälla för Stockholm stad den 4 februari 2013.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning efter ansökan av sakägare.

Exploateringsnämnden ansvarar för att erforderliga avtal tecknas mellan staden och byggherren. Vidare ansvarar nämnden för och bekostar utbyggnaden av allmän plats.

Byggherren ansvarar för och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Följande avtal behövs för planförslagets genomförande:

- Överenskommelse om exploatering samt köpeavtal, mellan exploateringsnämnden och NCC Property Development AB.
- Erforderligt avtal för tryckstegringsstation mellan exploateringsnämnden och Stockholm Vatten AB.
- För elnätstation inom kontorsfastigheten tecknas avtal mellan byggherren och Fortum.
- Överenskommelse med Boende Fredrik Fyra AB om intrång i tomträtten Krillans Krog 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Kristineberg 1:4, Kristineberg 1:7 och Kristineberg 1:10 som ägs av staden och del av fastigheten Krillans Krog 1 som är upplåten med tomträtt till Boende Fredrik Fyra AB.

Fastighetsbildning

Två nya fastigheter bildas genom att del av fastigheterna Kristineberg 1:4 och 1:10 (i dag stadens parkmark och gatumark) förs över till kvartersmark för att utgöra mark för kontor och mark för teknisk anläggning (tryckstegringsstation). Vidare förs del av fastigheten Krillans Krog 1 över till gatumark. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Stadens utgifter utgörs bland annat av ombyggnad av omkringliggande gator, flytt av ledningar samt parkanpassningar. Stadens kostnader för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget.

NCC Property AB kommer att förvärva kvartersmarken av staden. Stadens inkomster utgörs av försäljningsinkomster.

Stadens och byggherrens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse om exploatering som ska träffas mellan parterna.

Grönkompensation

Området som föreslås för bebyggelse upptas i dag delvis av trafikplats Kristinebergs av- och påfartsramper, men består även av naturmiljö med ekar och andra äldre lövträd. Den yta som ligger mellan kontorsbebyggelsen och Essingeleden och som utgörs av trafikområde överförs till parkmark. I samband med utbyggnaden av västra Kungsholmen har och kommer flera parker anläggas och upprustas, vilket utgör kompensation för den grönyta som tas i anspråk av kontorsbebyggelsen. Avvägning mellan nybebyggelse och friytor har skett samlat för hela stadsutvecklingsområdet.

Tekniska frågor

Utbyggnadsordning

Trafik Stockholm bedriver sin verksamhet inom planområdet och har ett tidsbegränsat bygglov fram till 2015. Enligt 5 kap 7 § ÅPBL: ” *I detaljplanen får kommunen bestämma tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som anges i planen*”. Till planen har lagts en bestämmelse att marken under perioden 2015-2018 får användas för en trafikledningscentral i befintlig byggnad.

Så länge verksamhet bedrivs av Trafik Stockholm i sin nuvarande byggnad ska framkomligheten dit vara fullgod. Området planeras att byggas ut söderifrån eftersom byggnationen av det norra området förutsätter att trafikplats Kristinebergs är ombyggd och att byggnaden där Trafik Stockholm sitter är riven. I takt med att området byggs ut kommer erforderlig flytt och ombyggnad av Kristinebergs Slottsväg genomföras. Allmän mark för fordonstrafik påverkas endast i begränsad omfattning. Byggetablering sker företrädesvis på tomtmarken. Upplåtelse av allmän mark kräver polistillstånd och debiteras av staden enligt gällande taxa.

Samordning under byggtiden

Samordning måste ske med ombyggnaden av trafikplats Kristineberg samt övriga pågående berörda byggprojekt inom Nordvästra Kungsholmen.

Säkrade gång- och cykelvägar förbi arbetsområdena kommer att vara på plats vid byggstart. Dessa vägar kommer att flyttas efter byggets fortskridande. Exploateringskontorets byggleddare kontrollerar säkerheten och trafikkontoret godkänner de provisoriska avstängningarna. Planer för detta kommer att tas fram närmre byggstart.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t.ex. restfraktioner skall sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

Sprängning

Sprängningsarbetet skall bedrivas på ett yrkesmässigt sätt och enligt föreskrifter i Plan- och bygglagen (1987:10) lydelse januari 1995 och tillämpliga delar av Arbetarskyddsstyrelsens Sprängarbete. Det ska också bedrivas i enlighet med den lokala tillståndsmyndighetens föreskrifter samt berörda parter föreskrifter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Revidering efter granskning

Plankartan

Planområdet har efter granskningen minskats. Den gatumark som låg norr om kontorsbyggnaden har utgått för att ingå i kommande plan för idrottshall.

Planbestämmelsen avseende obrännbara fasader stärks med en precisering av fönster/glas-partier 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.*

Planbestämmelserna kompletteras också med en ny bestämmelse avseende explosionsrisk: *Mot Essingeleden och Drottningholmsvägen ska byggnadernas stommar inom 40 meter från vägen dimensioneras för att hindra fortskridande ras. Dimensionerande kraft motsvarar en explosion om 100 kg massexplodivt 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.*

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen utökas med ett fördjupat resonemang avseende risker.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Ovanstående revideringar har genomförts för att förtydliga och säkerställa de tveksamheter som framförts av länsstyrelsen avseende risker vid brand och explosioner vid farligt godstransporter på Essingeleden och Drottningholmsvägen. En acceptabel risknivå kan nu uppnås inom planområdet. Ändringarna har godkänts av berörd byggherre och bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för någon annan part, så att en ny granskning har behövts.