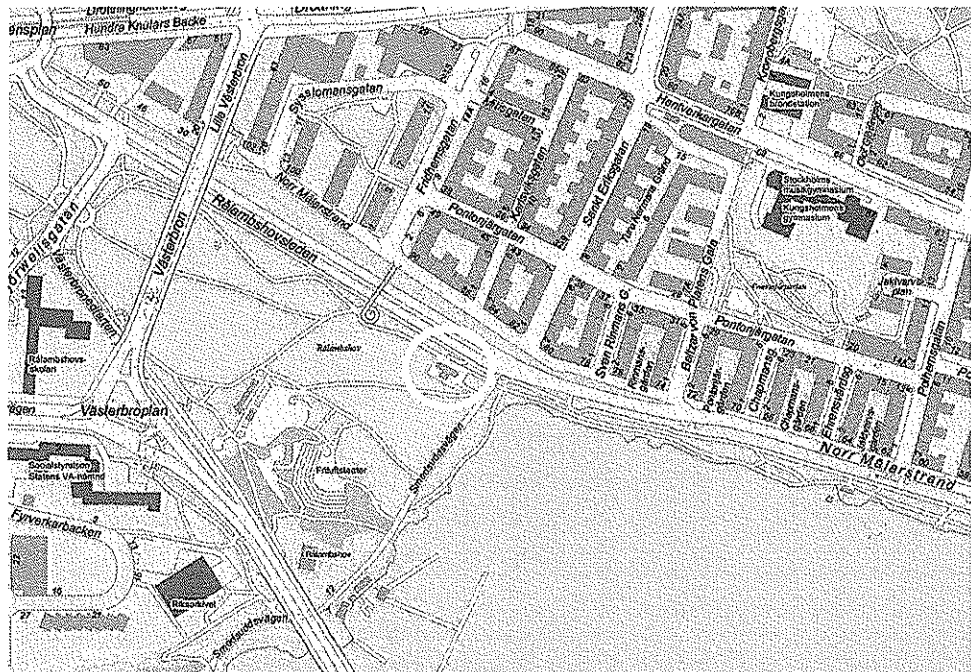


**Planbeskrivning
Detaljplan för del av fastigheten
Marieberg 1:15 i stadsdelen Marieberg,
Dp 2013-14088**



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Magnus Bäckström på Stadsbyggnadskontoret genom Sofia Westerlund och Martin Losos på Nyréns Arkitektkontor. Planbeställare är Boulebar Sverige AB.

Bakgrund

Boulebar bedriver idag en populär verksamhet i Rålambshovsparken där gällande plan anger parkmark som användning. Aktuell byggnad har uppförts med tillfälligt bygglov på allmän plats. För att investeringar ska kunna göras i byggnad och verksamhet med t.ex. en restaurang som kan vara öppen såväl sommar som vinter, krävs att verksamheten får en långsiktig markupplåtelse. En långsiktig markupplåtelse kan t ex vara en längre nyttjanderätt så som arrende. Staden kan dock inte arrendera ut allmän plats utan endast kvartersmark och då behöver gällande detaljplan ändras. Kungsholmens stadsdelsförvaltning är positiv till verksamheten och vill att en långsiktig lösning ordnas.

Av de olika alternativ som står staden till buds för att garantera permanent bygglov och en långsiktig markupplåtelse bedöms det alternativet att omvandla till kvartersmark, som det mest fördelaktiga för både staden och Boulebar. Staden fortsätter äga marken och Boulebar avses få en längre nyttjanderätt genom arrende.

Boulebar Sverige AB (Boulebar) har därför ansökt om planändring för att medge byggrätt för befintlig byggnad och verksamhet på kvartersmark.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse och verksamhet för att skapa förutsättningar för långsiktig planering och investering för verksamheten, som berikar parken med sitt utbud.

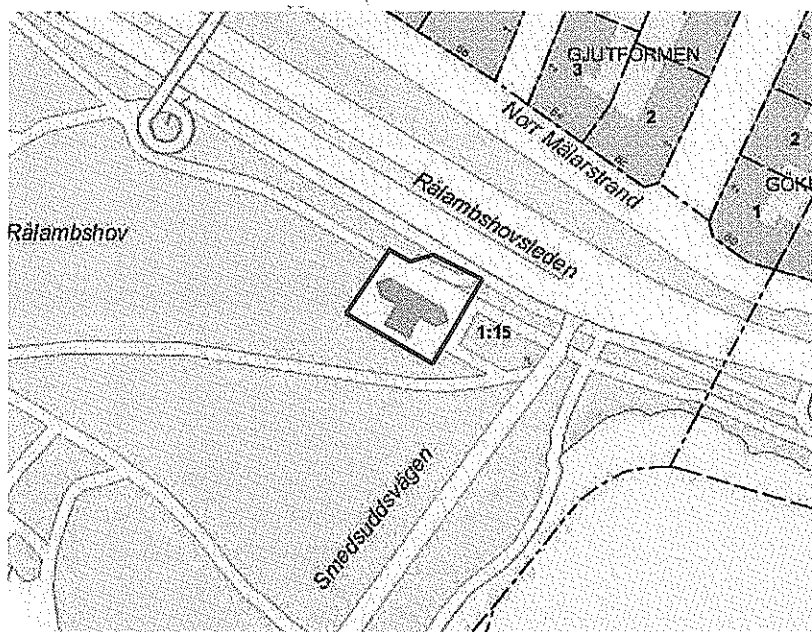
Detaljplanen medför att markanvändningen inom planområdet ändras från parkmark till kvartersmark för kultur- och fritidsverksamhet, restaurang inom den del av planområdet som redan är bebyggd med serveringsbyggnad. Verksamhet ska vara förenlig med parkens funktion. Uteserveringen inom planområdet kvarstår på parkmark. Boulebanorna ligger på parkmark utanför planområdet.

Detaljplanen medger byggrätt motsvarande höjden och utbredningen av befintliga byggnader.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger längs Rålambshovsleden inom fastigheten Marieberg 1:15 i stadsdelen Kungsholmen. Fastighetsadressen är Smedsuddsvägen 2. Fastigheten ägs av staden och är allmän plats. Planen omfattar ca 900 kvm.



Ungefärligt planområde inom fastigheten Marieberg 1:15 markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

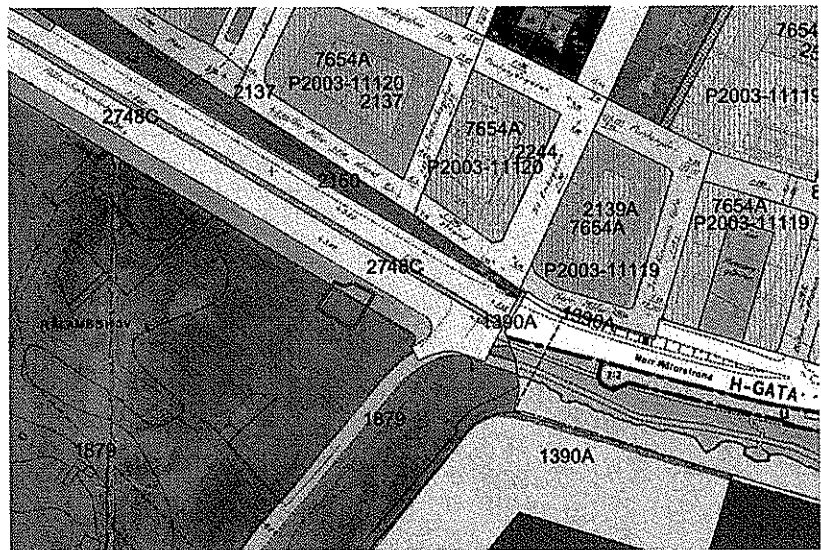
I Stockholms översiktsplan 2010, Promenadstaden, redovisas planområdet som parkområde. Av strategierna för Stockholms utveckling berörs planområdet främst av strategin att fortsätta stärka centrala Stockholm. I översiktsplanen framhålls där bl a betydelsen av att säkerställa behovet av innehållsrika parker, attraktiva offentliga miljöer och stråk.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger området som del av innerstadens parker.

Detaljplan

Gällande plan för området är stadsplan 1879 från 1937 som anger parkmark som användning. Aktuell byggnad har uppförts med tillfälligt bygglov på allmän plats.



Planmosaik över området där aktuellt planområde är markerat med rött.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2012-09-27 att anvisa mark för restaurangändamål med serverings- och bouleverksamhet inom fastigheten Marieberg 1:15 till Boulebar Sverige AB.

Start PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-09-11 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för att bekräfta befintlig byggnad och användning.

Ställningstagande inför granskning

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-10-15 redovisningen av plansamrådet och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att sända ut planförslaget på granskning.

Riksintressen

Pågående markanvändning är park. Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård, Stockholms innerstad med Djurgården. Området är speciellt utpekad i och med karaktärsdraget ”stadens rum mot vattenrumet” i sitt möte med Riddarfjärden.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i grönskande parkmark med flera träd i sin direkta närhet. Direkt västerut finns en iordninggjord grusad yta för boulespel och söderut öppnar parkrummet upp sig med sin vidsträckt gräsyta. Inom planområdet utgörs marken till stor del av hårdgjorda ytor för servering i anslutning till byggnaden.



Planområdet ligger längs ett band av träd som definierar parkens norra gräns.



Naturvärden

Enligt Parkplan Kungsholmen, framtagen av Kungsholmens stadsdelsförvaltning och Trafikkontoret 2008, utpekas inga särskilda ekologiska värden för Rålambshovsparken utöver de allmänna bidragen till en livskraftig miljö och biologisk mångfald.

Rekreation och friluftsliv

Rålambshovsparken, som i Parkplan Kungsholmen (2008) beskrivs som en aktivitetspark med stora sociala värden, är välbesökt och viktig för att försörja Stockholmarnas behov av rekreation och friluftsliv. I parken finns boulebanor, amfiteater, parklek med plaskdamm, hundrastgård, caféservering, diverse idrottsplaner och en skateanläggning. Parken innehåller dessutom flera exempel på offentlig konst.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består i huvudsak av lera men också fyllnadsmassor.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Riskkartan för översvämningsrisk Stockholm-Mälaren, tillhandahållen av länsstyrelsen, visar för det beräknade högsta flödet på en inträngning av vatten ca 150 m in i det stora parkrummet från strand. Planområdet bedöms dock inte påverkas pga. av sitt högre läge.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Riddarfjärden (SE658086-162626). Enligt VISS februari 2015 har Mälaren-Riddarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten

Dagvatten från tak leds dels via stuprör till ledningsnät, dels direkt ut på markplattor och infiltreras i omgivande parkmark.

Befintlig bebyggelse

Aktuell byggnad uppfördes i Rålambshovsparken för caféändamål och har byggts om ett flertal gånger.

Byggnaden ligger för sig själv i kanten av parkens östra öppna gräsyta med ryggen mot Rålambshovsleden. Placeringen i sig är av strategisk vikt då den har potential att fungera som entré till parken.

Byggnaden är ett enplanshus med valmat tak vars axlar löper i två riktningar. Fasaden är gråmålad träpanel och byggnaden har i parkens kontext karaktären av paviljongshus. År 2007 tog Boulebar över ägarskapet och byggde om huset till en sommarrestaurang med ca 100 matplatser, en uteservering och 12 boulebanor. Huset inrymmer även toaletter som betjänar parkens besökare.



Boulebar med uteservering sett från Rålambshovsparken. Inglasad servering till höger i bilden är tillfällig och kommer att tas bort.



Byggnaden sett från gångväg längs Rålambshovsleden.

Landskapsbild/stadsbild

Parken är utformad med stora sammanhängande öppna gräsytor och med träd och buskar koncentrerade till parkens ytterkanter. Västerbroleden sträcker sig på höga bropelare över parken och möjliggör en obruten kontakt i parkmiljön. Bakom Rålambshovsleden tecknar sig en tydlig stadsfront och i sydost öppnar sig rummet mot Riddarfjärden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Byggnaden är inte klassificerad av stadsmuseet.

Kulturlandskap

Rålambshovsparken är en av Stockholms största landskaps- och aktivitetsparker med stort regionalt värde. Parken planerades enligt funktionalistiska principer och började anläggas 1936 efter ritningar av Erik Glemme. Den funktionalistiska synen på parkens uppgifter i Stockholms stadsbyggande innebar att man integrerade natur- och kulturlandskap och nödvändiga parkfunktioner. Stilen tillämpades i stort sett i alla nya stadsdelar mellan 1930 till 1970. Rålambshovsparken är en del i det natur- och parkstråk som löper i dalsänkan över hela västra Kungsholmen mellan Riddarfjärden och Tranebergssundet.

Rålambshovsparken är kulturhistoriskt värdefull, enligt parkprogrammet för Kungsholmen 2008, och utpekas som ett av de bästa exemplen på en park utformad enligt Stockholmsstilen.

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård - Stockholms innerstad med Djurgården.

Kommersiell/Offentlig service

Planområdet ligger ca 400 m ifrån både Fridhemsplan och Marieberg med stort utbud av kommersiell och offentlig service.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger nära Smeduddsvägens koppling till Rålambshovsleden.

Biltrafik

Boulebar har inga parkeringsplatser utan bilparkering sker längs Rålambshovsleden. Angöring och lastning sker i anvisad zon längs Rålambshovsledens kantsten.

Gång- och cykeltrafik

Rålambshovsparken och miljön omkring har ett mycket väl utvecklat gång- och cykelnät. Separat gång- och cykelbana löper dessutom längs Rålambshovsleden i direkt anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 400 m från både Fridhemsplan och Marieberg där stomlinjebuss 1, 3 och 4 samt ett stort antal övriga bussar passerar. Fridhemsplan trafikeras av två tunnelbanelinjer.

Tillgänglighet

Handikapparkering finns vid Rålambshovsleden i anslutning till planområdet. En nyanlagd tillgänglighetsanpassad gångramp förbinder handikapparkering och angöringsplats med serveringsbyggnaden och gångvägen i parken.

Störningar och risker

Inga kända störningar eller risker har påtalats av SSBF eller Miljöförvaltningen.

Planförslag

Detaljplanen är utformad för att medge befintlig bebyggelse och verksamhet. Detaljplanen medför att markanvändningen inom planområdet ändras från parkmark till kvartersmark för kultur- och fritidsverksamhet, restaurang för den del av planområdet som är bebyggd med befintlig serveringsbyggnad. Verksamhet ska vara förenlig med parkens funktion. Omvandling av parkmark till kvartersmark för kiosker och restaurangbyggnader bör endast ske i speciella undantagsfall. Det som motiverar aktuell omvandling av parkmark till kvartersmark i Rålambshovsparken är:

- Det perifera läget i kanten av Rålambshovsparken invid Rålambshovsleden och gatan mot Smedsuddbadet.
- Tomten är idag väl avgränsad och definierad.
- Staden kvarstår som markägare.
- Verksamheten i sig berikar parken med sitt utbud.
- Det är önskvärt att få en verksamhet med en mer permanent karaktär, vilket bl a ökar tryggheten på platsen vintertid.
- Påverkan på allmänna intressen är mycket liten och staden ser i nuläget inget framtida behov av att använda marken för något annat ändamål.
- Endast marken för byggnaden överförs till kvartersmark, uteserveringen kvarstår på parkmark.

Detaljplanen medger byggrätt motsvarande höjden och utbredningen av befintlig byggnad. Byggnaden har idag ett utskjutande tak som är volymskapande. Byggrätt medges för 305 kvm byggnadsarea, men 100 kvm där av är öppenarea under det utskjutande taket. Byggrätten för själva byggnaden motsvarar därmed 205 kvm.

Byggrätt medges även för befintlig förrådsbyggnad. Den inglasning av uteserveringen som finns idag är tillfällig och ges ingen byggrätt. Uteserveringen inkluderas i planområdet men utgör parkmark. Boulebanorna ligger kvar på parkmark utanför planområdet.



Gator och trafik

Planen innebär ingen förändring av förutsättningarna för gator och trafik.

Angöring rörande handikapparkering och varuhantering till fastigheten sker vid anvisad zon längs Rålambshovsledens kantsten via befintlig plats och ramp. Rampen är inkluderad i planområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten
Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt i området.
Befintligt system inom fastigheten ska utnyttjas.

EI/Tele

EI- och telenät finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten ska utnyttjas.

Energiförsörjning

Uppvärmning sker till övervägande del med el. Befintligt system inom fastigheten kommer att utnyttjas.

Avfallshantering

Planen innebär ingen förändring av avfallshantering. Sopbil angör på angöringsplatsen längs Rålambshovsleden.

Räddningstjänst

Byggnaden är åtkomlig från alla sidor genom att det är möjligt att ställa upp räddningsfordon.

Konsekvenser

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 översiktsplan. 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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Riddarfjärden. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget kommer inte att påverka/förändra bilden då bebyggelsen är befintlig och byggrätten motsvarar denna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagen detaljplan bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan på kulturhistoriska värden.

Störningar och risker

Då bebyggelsen och verksamheten är befintlig och planen medger motsvarande verksamhet bedöms inga betydande nya konsekvenser vad det gäller störningar och risker att uppstå.

Eftersom det passerar transporter med farligt gods på Rålambshovsleden bör utrymningsvägar och friskluftsintag vara placerade vända bort från Rålambshovsleden.

Inga särskilda åtgärder behöver vidtas för skydd mot översvämning från Mälaren eftersom befintlig byggnad inom planområdet ligger på +3,0 meter enligt höjdsystem RH2000.

Strandskydd

När nu gällande plan för området ersätts med en ny detaljplan inträder strandskydd på land enligt miljöbalken inom 100 meter från strandlinjen. För att planförslaget ska kunna genomföras behöver strandskyddet därför upphävas inom kvartersmark inom planområdet. I och med att ärendet påbörjades efter den 1 juli 2009 är det staden som fattar beslut om upphävande av strandskyddet.

Skälet för att strandskyddet inte bör gälla är att området redan är taget i anspråk för bebyggelse. Planförslaget medför inte att allmänhetens tillträde till strandområdet inskränks.

Ett upphävande av strandskyddet för kultur- och fritidsändamål är motiverat av särskilda skäl i enlighet med 7 kap. 18 c § MB genom att det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (punkt 1). Det vill säga området saknar betydelse för växt och djurliv samt allmänhetens och det rörliga friluftslivets tillgång till strandområdet. Verksamheten är också väl avskilt från området närmast strandlinjen. (punkt 2)

Planen tar även hänsyn till möjlig passage vid vattnet i enlighet med 7 kap. 18 f § MB.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren, Boulebar Sverige AB ansvarar för planens genomförande.

Huvudmannskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Kvartersmark upplåts med arrende. Arrendeavtal tecknas med Stockholms stad som är ägare till marken.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 1879 och 2748C helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Marieberg 1:15.
Fastigheten ägs av Stockholms kommun.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Marieberg 1:15, som idag utgör allmän platsmark (dvs. marken är utlagd som park i gällande planer) bildas en ny fastighet för kultur- och fritidsändamål. Omfånget av fastigheten framgår av planområdets gräns för kvartersmark.

Servitut

Rätten för allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark (utmärkt med x på plankartan) säkras med servitut (avtalservitut eller officialservitut).

Ekonomiska frågor

Planbeställaren bekostar planens genomförande.

Tekniska frågor

Befintliga ledningssystem inom fastigheten ska utnyttjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.