

Utlåtande 2016:113 RII (Dnr 120-662/2015)

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

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

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Detaljplaneförslaget syftar till att fullfölja planerna för stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen genom att möjliggöra kvarter med ny kontorsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i entréplanet. Planförslaget är en viktig del av den planerade helheten i stadsdelen då planförslaget kommer att bidra till att skapa en sammanhängande stadsmiljö och skärmande bebyggelse väster om Essingeleden.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Stadsutvecklingsområden västra Kungsholmen är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Med planen för Kristineberg 1:10 läggs ytterligare en viktig pusselbit till området när nya attraktiva kontor, med en hög

arkitektonisk kvalitet, kan utvecklas. Kristinebergsparken får ett mer skyddad läge och bli mindre bullerstört.

Bebyggelsens närhet till Essingeleden innebär att riskfrågorna är särskilt aktuella i planen. De förtydligade planbestämmelserna och de fördjupade utredningar som gjorts är tillräckliga åtgärder för att klara den höjda samhällsrisk i området. Det är viktigt när vi utvecklar staden att vi har ett lösningsinriktat förhållningssätt till risk och inte fastnar i matematiska bedömningar som är allt för fyrkantiga för att använda i en stadsmiljö.

Sammantaget innebär planen ett välbehövligt tillskott på kontor och ett förbättrat offentligt rum.

Bilagor

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

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 15 juni 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Detaljplaneförslaget syftar till att fullfölja planerna för stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen genom att möjliggöra kvarter med ny kontorsbebyggelse med lokaler för centrumändamål i entréplanet. Planförslaget är en viktig del av den planerade helheten i stadsdelen då planförslaget kommer att bidra till att skapa en sammanhängande stadsmiljö och skärmande bebyggelse väster om Essingeleden.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 18 maj 2016 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 april 2016 har i huvudsak följande lydelse.



Planområdet ligger intill Essingeleden och Drottningholmsvägen.

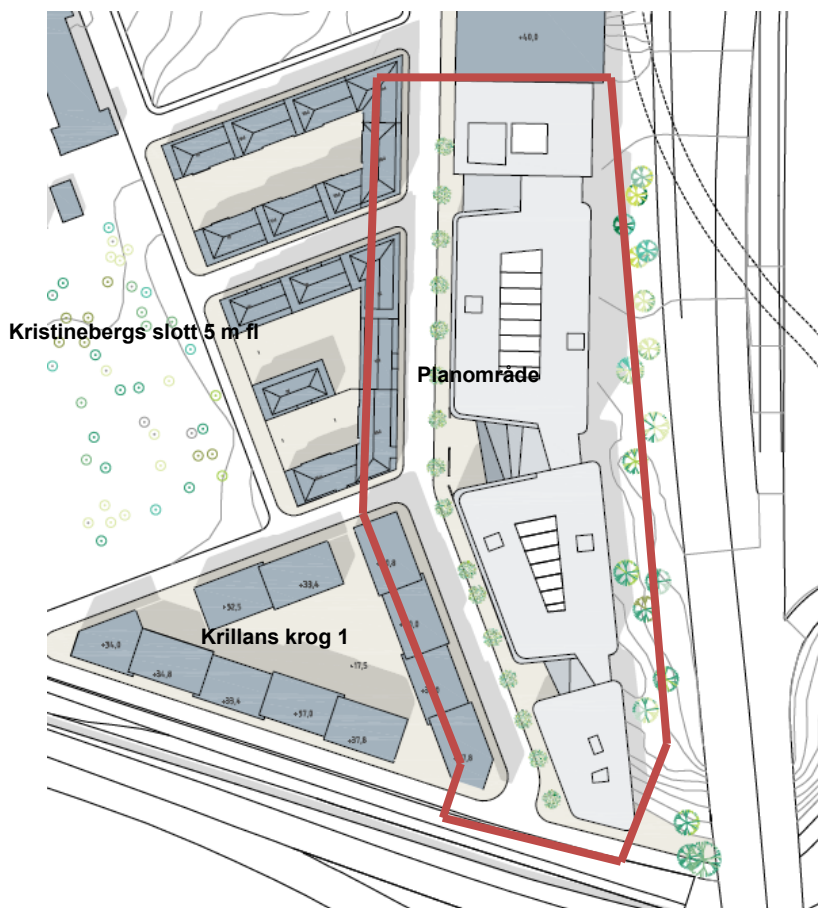


Illustration som visar de fyra kontorshusen utmed Essingeleden till höger, Drottningholmsvägen och tunnelbanan längst ned i bild och Kristinebergs Slottsväg med bostadskvarter till vänster. (White arkitekter)

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. 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. Detaljplaneförslaget är den andra detaljplaneetappen av fyra i södra delen av stadsutvecklingsområdet där totalt ca 1 200 lägenheter och kontor med ca 5 000 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 rekreativvärde. Bebyggelse här kan skydda området kring Kristinebergs slott och tillkommande bostadsbebyggelse från höga bullernivåer och därmed höja rekreativvärdet i parkmiljöerna.

Syfte

Planarbetets syfte är att fullfölja programmet för Nordvästra Kungs-holmens 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 Söder-bergs 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 januari 2016. Röda områden markerar planerad bebyggelse

1. Det aktuella kontorsprojektet med lokaler för centrumändamål utmed gatan samt natur-/skyddsområde 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 antagen feb 2015. Den återkallades av länsstyrelsen som efter revidering av planbestämmelser godkände detaljplanen. Planen kan nu överklagas vidare till Mark- och miljödomstolen, vilket i dagsläget är okänt om detta skett.
3. Två nya bostadskvarter för 220-250 lägenheter, två förskolor, park och Kristinebergsslott (bostäder) med tillhörande flyglar (skola), Dp 2012-05679-54. Samråd planeras tidigast sen höst 2016.
4. Hornsbergskvarteren. Fyra nya bostadskvarter med ca 750 lägenheter, kontorsbebyggelse om ca 60 000 kvm, Idrottshall, idrottsplats och park. Samråd planeras mot slutet av 2016.

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. Kontorsdelen 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 Kristnebergs 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.

Naturzon-skyddszon

Ekarna och deras funktion på platsen kan inte ersättas. Området mellan kontorshuset och Essingeleden uppgraderas till en skyddszon där skyddsanläggningar mot Essingeleden får uppföras. Nedtagna träd ska till viss del kompenseras genom återplantering av skogsek som gatuträd. 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 reviderad fördjupad riskanalys har tagits fram (*Brandskyddslaget, april 2016*) avseende individrisk och samhällsrisk vid transporter av farligt gods på Essingeleden och Drottningholmsvägen. Riskanalysen har fastställt att individrisken för planområdet är förhöjd, men att det är möjligt att säkerställa en acceptabel individrisk genom ett

antal skyddsåtgärder, såsom brandsäkrade fasader och glaspartier. Då samhällsrisknivån i närområdet är hög har ytterligare skyddsåtgärder vidtagits. Med de åtgärder som föreslås i riskanalysen och som regleras i detaljplanen, bedöms individrisknivån för planområdet vara acceptabel.

När det gäller samhällsriskerna för utredningen ett resonemang kring olyckor med brandfarlig vätska och olyckor med gasexplosioner. 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 innehåller betydande osäkerheter då de involverar en lång rad parametrar med mer eller mindre grova antaganden. Analysen visar att trafikreglerande åtgärder ger störst effekt på risknivån. Sådana åtgärder, som påverkar planområdet, är t ex Förbifart Stockholm och lokal trafikföreskrift som begränsar farliga transporter genom Hagatunnlarna. Förändringar i trafiksituationen kan inte säker-ställas av en detaljplan, men de positiva effekter som följer bedöms stadsbyggnadskontoret ska vägas in vid lämplighetsbedömning utifrån ett mer övergripande samhällsriskperspektiv.

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande 2015-05-14 att skyddsavstånd om 25 meter inte är tillräckligt och att skyddsavstånd bör uppgå till minst 40 m. Att vidta åtgärd i form av ytterligare skyddsavstånd, dvs. flytta bebyggelsen så att den ligger på sådana avstånd att rekommenderade skyddsavstånd följs, skulle innebära att stora markytor blir oanvändbara samtidigt som det får mycket liten effekt på risknivån inom planområdet. Enligt kontorets uppfattning är detta en dålig hushållning med markresurser. Därför föreslås omfattande åtgärder på bebyggelsen istället för vidsträckt skyddsavstånd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det skydd som föreslås i planen motsvarar det skydd som ytterligare 5-15 m skyddszon skulle innebära.

Utförda samhällsriskberäkningar påvisar att risknivån ökar med utbyggnadsalternativet i jämförelse med nollalternativet, men att riskbidraget med vidtagna åtgärder inte föranleder en oacceptabelt hög risknivå. Tillgodoses den förväntade omledning av transporter som kan leda till stora explosioner bedöms risknivån bli jämförbar med nollalternativet. Med stöd från utförda jämförelseanalyser är det stadsbyggnadskontorets uppfattning att riskbidraget från planförslaget inte påverkar den övergripande samhällsriskbilden i en oacceptabel utsträckning med hänsyn till vidtagna åtgärder.

Med hänsyn till förväntad riskbild efter implementering av skyddsåtgärder, samt att föreslagen markanvändning även innebär ett skydd och en förbättring av säkerheten på bakomvarande mark, anser stadsbyggnadskontoret att detaljplanen har hanterat den förhöjda risknivån och att den är tolerabel med hänsyn till den samhällsnytta, 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 klargörande 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 önskade kompletteringar avseende riskfrågor och bullerproblematiken. Naturskyddsföreningarna samt sex yttranden från allmänheten ansåg att planarbetet ska avbrytas till förmån för ekarna i området.

Revidering 1 efter granskning, 2015-03-21

Med stöd av en fördjupad riskanalys (Brandskyddslaget, mars 2015) stärktes 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 kompletterades med en ny bestämmelse avseende explosionsrisk: *Mot Essingeldden och Drottningholms-vägen 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 höjdes marginellt med 0,5 meter på grund av förstärkt stomme. Ett fördjupat resonemang kring riskfrågorna fördes in i planbeskrivningen. Den del av gatumarken som låg inom planområdet norr om kontorsbebyggelsen utgick ur denna detaljplan för att i stället ingå i den fortsatta planeringen av en idrottshall.

Beslut i SBN 2015-04-14

Stadsbyggnadsnämnden godkände förslaget till detaljplan och beslutade att därutöver anförda följande:

”Utvecklingen av Kristineberg är spännande och projektet som helhet innebär ett välbehövt tillskott av lägenheter och 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 det detaljplaneområdet. Även den kulturhistoriska viktiga parkmiljön kring slottet kan på så sätt bättre värnas.”

Länsstyrelsen 2015-05-04

Länsstyrelsen vidhåller avseende samhällsskydd att föreslagen kontorsbebyggelse inte säkerställer ett skydd i tillräcklig omfattning mot Essingeleden med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor. Ett skyddsavstånd om ca 25 meter är inte tillräckligt i ett så utsatt läge. Skyddsavståndet bör som minst uppgå till 40 meter. För obrännbara fasader, när strålningskydd anses befogat, ska planen reglera en brandklass för fönster och glasade partier om minst EW 30.

Explosionsskydd intill transportleden för farligt gods behöver ökas så att det överensstämmer med, av staden nyligen antagen detaljplan för grannfastigheten Krillans Krog 1, det vill säga 50 meter istället för 40 meter.

Länsstyrelsen meddelade att om staden antar detaljplanen med den föreslagna utformningen kommer länsstyrelsen att pröva kommunens beslut, varvid det kan komma att upphävas med stöd av 11 kap. 10 § PBL.

Revidering 2, 2016-04-18

Med stöd av en reviderad fördjupad riskanalys (Brandskyddslaget, april 2016) har planbestämmelserna avseende skydd stärkts.

Plankartan

Reviderade bestämmelser

- Byggrätten har för de två norra kontorskropparna minskats fem meter i utbredning mot Essingeleden så att ett större avstånd mot leden uppnåtts.
- Ytan mellan kontorsbebyggelsen och Essingeleden har fått markanvändningsbestämmelse **NATUR** med preciseringen *Natur och skyddsområde där skyddsanläggningar får uppföras.*
- *Fasader mot Essingeleden och Drottningholmsvägen ska utföras i obrännbart material och fönster/glaspartier ska utföras med glas om minst EW30.*
- *Mot Essingeleden och Drottningholmsvägen ska byggnaders stommar inom 50 meter från vägen dimensioneras för att förhindra fortskridande ras. Dimensionerande kraft motsvarar en explosion med 100 kg massexplodivt ämne som sker på Essingeleden.*

Nya bestämmelser

Trapphus inom byggnad som utgör utrymningsväg får ej placeras närmare än 10 meter från fasad mot Essingeleden och Drottningholmsvägen

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med de starkare skyddsbestämmelserna

samt avsnittet om samhällsrisk har fördjupats.

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 rekreativvärde för stadsdelens invånare.

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

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.