



Handläggare: Eleonor Eklind Forslin 2005-03-11
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 265 14
e-mail: eleonor.ekind-forslin@gfk.stockholm.se

Dnr: 05-512-724 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förslag till ny detaljplan för område vid kv Glädjen mm i stadsdelen
Stadshagen. Remiss av planförslag .
Intentionsavtal mellan Stockholms stad och koloniföreningen
Karlbergs-Bro Ek för.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för område vid kv Glädjen mm i stadsdelen Stadshagen, S-Dp 2003-14972-54.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del bilagt intentionsavtal mellan gatu- och fastighetsnämnden och koloniföreningen Karlbergs-Bro Ek För.

Göran Gahm
tf

Bertil Strid
stf

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Kontoret har fått förslag till ny detaljplan för område vid kv Glädjen mm i stadsdelen Stadshagen på remiss. Förslaget innebär att ca 100 hyreslägenheter uppförs i ett smalt bostadshus längs Hornsbergs strand. Dessutom planläggs Lilla Hornsberg 1, Stadshagen 1:2 och Mariedal 1 som kulturresevat. Strandpromenaden längs Karlbergskanalen planläggs som park.

I detaljplanen ingår även att planlägga det befintliga koloniområdet Karlbergs-Bro som odling. Koloniområdet förelås utökas med nya kolonistugor/lotter på intilliggande parkeringsyta. Staden och Koloniföreningen Karlbergs-Bro Ek För har därför tecknat ett intentionsavtal för att reglera parternas samverkan under planeringskedet.

Kontoret tillstyrker planförslaget, men har vissa synpunkter som måste beaktas innan planen kan ställas ut och antas.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom område vid kv Glädjen mm i stadsdelen Stadshagen. Remissen ska besvaras senast den 1 april 2005.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2002-09-10 att anvisa marken inom området till Familjebostäder. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2002.

Området ingår i programmet för Nordvästra Kungsholmen och är beläget vid Hornsbergs Strand från Ekelundsbron, förbi Mariedalsvägen, fram till båtklubben vid Karlbergssjön. Området gränsar i sydväst mot kontorsbebyggelsen i kvarteret Glädjen och i norr mot Solna stad.

Markytan för de planerade bostäderna är utlagd som parkmark i gällande stadsplan. Området består delvis av berg i dagen och växtligheten utgörs av en blandning av små och stora lövträd samt sly. Fastigheten Marieberg 1 är i gällande stadsplan avsedd för allmänt ändamål och Lilla Hornsberg 1 är utlagd som reservat för kulturhistoriskt värdefull byggnad. Övrig mark inom området är i gällande stadsplaner park- eller gatumark.

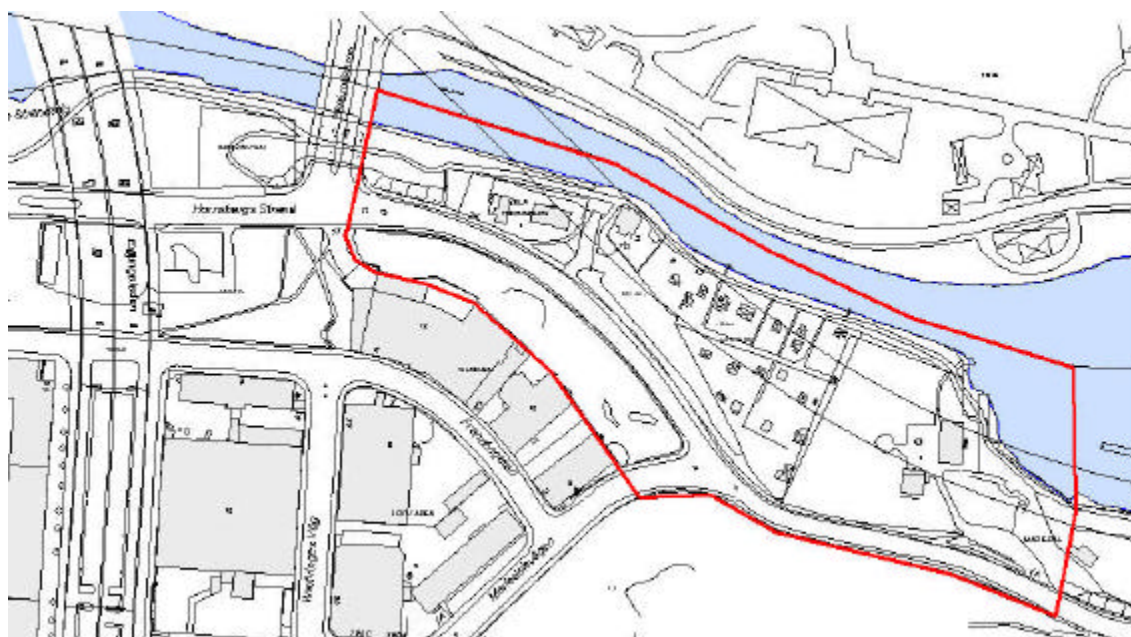


Bild 1 Detaljplaneområdet

Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

2002-01-17 SBN: Beslut att godkänna program för Nordvästra Kungsholmen
2002-09-10 GFN: Beslut om markanvisning och inriktningsbeslut

Programförslag/Detaljplaneförslag

Syftet med planen är att skapa bostäder med möjlighet till butiker och kontor i bottenvåningen längs Hornsbergs Strand. I detaljplanen ingår även att planlägga det befintliga koloniområdet Karlbergs-Bro som odling. Koloniområdet förelås utökas med nya kolonistugor/lotter på intilliggande parkeringsyta. Dessutom planläggs Lilla Hornsberg 1, Stadshagen 1:2 och Mariedal 1 som kulturreservat. Strandpromenaden längs Karlbergskanalen planläggs som park.

Det föreslagna bostadshuset följer gatans bågform och utförs i sjuvåningar samt en indragen takvåning. Huset är ca 8 meter brett och bildar en sammanbindande skärm framför kontorsbyggnaderna sydväst om området. Den sydöstra delen av huset utförs med en förhöjd och vinklad byggnadsvolym som ansluter till befintliga fasader längs Mariedalsvägen. Förslaget innehåller ca 100 bostadslägenheter.



Bild 2 Fotomontage av föreslaget bostadshus, Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Ett parkeringsgarage med plats för ca 70 bilar anläggs under bostadshuset. Angöring sker utanför bostadshusets entréer längs med Hornsbergs Strand.

Hornsbergs Strand kommer att byggas om i samband med nybyggnationen, och därmed ges samma bredd som anges i detaljplanen för kv Kojan. Trafikmängden på Hornsbergs

Strand är idag 6 500 fordon per dygn och beräknas öka till 8 000 per dygn då Nordvästra Kungsholmen är fullt utbyggd.

Kommunikationerna inom området är goda. Avståndet till T-bana och buss är mindre än 150 meter.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsprojektet har granskat förändringen och har inga synpunkter på detaljplanens utformning.

Angöring med bil kan ske till alla bostadsentréer samt till koloniområdet och befintliga hus inom planområdet. På grund av nivåskillnaden inom området kan tillgänglighetskravet på gatumark inte uppfyllas på alla ställen eftersom gatulutningen 1:20 överskrids.

Miljökonsekvenser

Buller

Den nya bebyggelsen kommer att utsättas för trafikbuller från flera olika bullerkällor. Befintliga riktvärden kan dock klaras med hjälp av skyddsåtgärder.

Dagvatten

Då exploateringsområdet i huvudsak består av berg i dagen är förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten dåliga. Det är därför troligt att dagvattnet kommer anslutas till befintligt dagvattensystem.

Kulturmiljö

Byggnaderna på fastigheterna Lilla Hornsberg 1, Mariedal 1 och Stadshagen 1:2 är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt därtill utgör koloniområdet riksintresse för kulturmiljö. Detaljplaneförslaget säkerställer koloniområdets struktur och byggnadernas bevarande.

Risker

Historiska och nutida industriverksamhet i området kan innebära en risk ur miljö- och hälsosynpunkt. Närliggande kvarter består dock idag av kontor och lagerverksamhet där ingen miljöfarlig verksamhet bedrivs.

Sol

Solstudier visar att alla lägenheter inte kommer att uppnå stadens mål om minsta antal timmar solljus. Bostadsbebyggelsen kommer även medföra skuggning av koloniområdet och byggnaderna på Lilla Hornsberg 1 och Stadshagen 1:2.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Merparten av träden inom området som tas i anspråk för bostadsbebyggelse kommer att behöva tas ned. Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås att koloniområdet utökas med nya kolonilotter på intilliggande parkeringsyta.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlag.

Stadens kostnader utgörs av utredningsarbeten, ombyggnad av kringliggande gator samt anläggande av parkmark och kolonilotter. Dessa kostnader finansieras över gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

Driftbudgeten för gatu- och fastighetsnämnden respektive Kungsholmens stadsdelsnämnd påverkas endast marginellt då inga nya gator eller parker tillkommer.

Genomförande

Området planeras byggas ut i följande ordning:

1. Grundläggning, schaktning. Viss sanering av mark med fyllnadsmassor kan behöva göras.
2. Ledningsflytt. Kringliggande gator byggs om upp till asfaltgrus.
3. Anläggande av parkmark och nya kolonilotter.
4. Det nya bostadshuset uppförs.
5. Iordningställande av kringliggande gator inklusive gång- och cykelbanor.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under kvartal 4 2005.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal är träffat med byggherren, preliminärt kvartal 4 2005.

Intentionsavtal med koloniföreningen

Som ovan nämnts ingår det i detaljplanen att planlägga koloniområdet Karlbergs-Bro som odling samt att utöka koloniområdet med nya kolonistugor/lotter på intilliggande parkeringsyta.

Staden och Koloniföreningen Karlbergs-Bro Ek För har därför tecknat ett intentionsavtal med syfte att reglera parternas samverkan under planeringsskedet, se bilaga 2.

Intentionsavtalet innebär att föreningen och staden tillsammans skall verka för att en ny detaljplan för kv Glädjen, inklusive koloniområdet, tas fram, antas och vinner laga kraft. Staden skall verka för att den tillkommande bebyggelsen i kv Glädjen utformas med hänsyn till odlingsbetingelserna inom området.

Staden står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet. Staden ansvarar även för erforderliga evakueringar på parkeringsytan samt utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar. I övrigt

skall kostnaderna för iordningställande av odlingsmarken fördelas enligt vid varje tidpunkt gällande normer för koloniområden.

Intentionsavtalet bör följas av ett genomförandeavtal, där genomförande, ansvar och ekonomiskafrågor regleras.

Kontorets synpunkter och förslag

Allmänt

Kontoret tillstyrker förslaget till ny detaljplan, men har vissa synpunkter vilka redovisas nedan.

Utformning av kvartersmark

I arbetet med detaljplanens färdigställande är det viktigt att även utformningen av kvartersmarken behandlas. Det behövs för att kunna bedöma vilken kvalitet på utemiljön som erbjuds de boende, hur ianspråktagen grönyta kan kompenseras på kvartersmark, och hur marken möter befintlig bebyggelse. Gården bör utformas för att bli så "grön" som möjligt, samt att möjlighet till lek ska finnas.

Trafik och gatufrågor

Den totala gatubredden på Hornsbergs Strand, mellan infarten till koloniområdet och Mariedalsvägen, ska utökas till 16,5 meter för att inrymma erforderliga trafikutrymmen.

Gatubredden öster om Mariedalsvägen behöver ökas mot fastigheten Mariedal 1. För att möjliggöra en acceptabel bredd på befintlig dubbelriktad cykelbana behöver gränsen för gatumark läggas minst 4,0 meter norr om gatans norra kantstöd.

Genomförande och tidplan

Både kontorets och Familjebostädernas entreprenör behöver plats för byggetablering. Därför finns behov av att nyttja den parkeringsplats som senare skall bli kolonilotter till etableringsyta. Detta medför att ombyggnad av parkeringsplats och intilliggande ytor för kolonisterna skjuts fram till efter att bostadshuset är färdigställt.

Området planeras därför byggas ut i följande ordning:

1. Ledningsförläggning Hornsbergs Strand
2. Gatubyggnation Hornsbergs Strand inklusive färdigställande av norra gångbanan.
Södra gångbanan färdigställs två månader före färdigställande av bostäder
3. Nya bostadshus uppförs
4. Anläggande av parkmark och kolonilotter. Eventuellt sanering av parkmark
5. Färdigställande av gatumark (finplanering) mot bostadshus

Fortum Fjärrkyla kommer att bygga fjärrkylaledning i Hornsbergs Strand vilket samordnas med kontoret. Fjärrkylaledning för läggs fram till Hornsbergs Strand 11 där ett nytt underjordiskt fjärrkylalager skall byggas.

Tidplanen i genomförandebeskrivning skall kompletteras med följande:

Lednings- och gatubyggnation start kv 3 2006

Anläggande av kolonilotter start kv 2 2008

Anläggande av fjärrkylalager kv 4 2005 – kv 1 2007

Intentionsavtal med koloniföreningen

Koloniområdet Karlbergs-Bro är det enda koloniområdet på Kungsholmen. Det är därför positivt att kunna befästa markanvändningen i en detaljplan. Det intentionsavtal som träffats underlättar det framtida samarbetet mellan staden och koloniföreningen.

Slutsats

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt godkänner bilagt intentionsavtal mellan gatu- och fastighetsnämnden och koloniföreningen Karlbergs-Bro Ek För.

SLUT