



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-04-13

Handläggare: Monica Almquist  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 262 52  
e-mail: [monica.almquist@gfk.stockholm.se](mailto:monica.almquist@gfk.stockholm.se)

2004-03-25

Dnr: 04-512-852:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för kvarteret Lustgården 6 mm i Stadshagen.  
Remiss av planförslag.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Lustgården 6 mm i stadsdelen Stadshagen, S-Dp 2000-02617-54.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

**SAMMANFATTNING**

Detaljplaneförslaget innebär att mark för industri förs över till mark för bostäder och kontor. På fastigheten planeras för 13 000 kvm kontor mot Lindhagensgatan och för ca 260 lägenheter mot Warfinges väg/Kellgrensgatan. Rivning och byggstart är planerad till år 2005.

Bilaga 1: Planillustration

Kommunfullmäktige har beslutat om genomförandebeslut för projektet och om tomträttsupplåtelse till JM AB för kontorshusen och ett bostadshus. Det andra bostadshuset är markanvisat till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

Kvarteret påverkas kraftigt av främst buller och luftföroreningar. Men det är möjligt att planera bebyggelsen så att sätta riktvärden klaras.

Kontoret anser i stort att planförslaget är bra, förutom några smärre synpunkter. Bl a bör p-talet för bostäderna vara 0.7.

## **UTLÅTANDE**

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för kontor och bostäder inom kvarteret Lustgården 6 mm i Stadshagen. Remissen ska besvaras senast den 14 april 2004. För att inte fördröja planarbetet bör beslut tas den 13 april med omedelbar justering. Enligt avtal med JM AB ska detaljplanen vara antagen före 1 oktober 2004.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2001.

Byggnaderna på Lustgården 6 är tomma förutom ett korttidskontrakt till Stockholm Entreprenad. Evakuering pågår och kommer troligen vara klar under hösten 2004.

### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden tog år 2000 ställning till en startpromemoria och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Lustgården 6 ingår också som ett delområde i Program för Nordvästra Kungsholmen som beslutades i stadsbyggnadsnämnden i januari 2002.

Kommunfullmäktige beslutade den 17 november 2003 att godkänna överenskommelser om tomträttsupplåtelse till JM AB, innehållande två kontorshus om ca 13.000 kvm och ett bostadshus med ca 100 lägenheter inom Lustgården 6 mm samt att godkänna ett genomförandebeslut. I överenskommelserna ingår en möjlighet för bolaget att före 31 december 2008 friköpa tomträtterna för kontor till marknadsmässigt pris och bostadstomträtten för 7750 kr/kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2003-07-01) med tillägg av 5 % ränta till dess betalning sker. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2002-09-20 att markanvisa ca 100 lgh att upplåtas med tomträtt till Stockholms kooperativa bostadsförening inom Lustgården 6 mm.

### **Detaljplaneförslag**

Detaljplaneförslaget innebär att mark för industri förs över till mark för bostäder och kontor. På fastigheten planeras för 13 000 kvm kontor och för ca 260 lägenheter, se bilaga 1. Bottenvåningarna i kontorshusen ska inrymma lokaler för centrumändamål. Bottenvåningarna i bostadshusen får inrymma lokaler för kontor och handel.

Inom kvarteret planeras 53 p-platser under SKB:s bostadshus och 38 p-platser under JM:s bostadshus och 230 parkeringsplatser under kontorshusen. Avsikten enligt

förslaget är att bostadshusen ska hyra 40 parkeringsplatser i kontorshusets garage. Stadens parkeringstal för bostäder om 0,55 p-platser/normallägenhet kan då uppfyllas.

De resterande 190 p-platserna under kontorshusen räcker väl för att uppfylla stadens parkeringstal för kontor (5 p-platser/1000 kvm kontorsyta).

Kellgrensgatan kommer att rustas upp med trädrader på ömse sidor och breddas. Gatan förskjuts för att anpassas till Essingeledens avfartsramp. Kvartersmark i Lustgården 6 förs över till gatemark och på andra sidan förs gatemark över till kvartersmark vid Gångaren 14 och 16. Gatan förses med cykelbanor, gångbanor och trädplanteringar. Angöring till bostadshusens garage görs från Kellgrensgatan in på en angöringsgata.

Trafiken på Kellgrensgatan beräknas till 14 000 fordon/dygn när stadsdelen byggs ut. Lindhagensgatan beräknas ha ca 30.000 fordon/dygn.

T-banestation Stadshagen ligger ca 200 m från kvarteret vid korsningen S:t Göransgatan/Kellgrensgatan. En ny busslinje planeras gå längs Lindhagensgatan till Fridhemsplan.

### **Tillgänglighet**

Det är stora nivåskillnader inom planområdet. Stadens mål om en största lutning utomhus på 1:20 går inte att infria utefter Kellgrensgatan, som är betydligt brantare. Inom varje blivande fastighet ska tillgängligheten vara god. Entré vid intilliggande gata, gård och garage ska kunna nås med lätthet från varje lägenhet.

Stadens program för tillgänglighet bör kunna uppfyllas för var och en av de två bostadsfastigheterna respektive kontorsfastigheterna. På grund av nivåskillnaderna inom planområdet och Kellgrensgatans lutning, ger planförslaget ingen direkt kontakt mellan bostadsentréerna och Lindhagensgatan som är acceptabel ur tillgänglighetssynpunkt.

### **Miljökonsekvenser**

Kvarteret påverkas kraftigt av främst buller och luftföroreningar.

Planens utformning innebär att acceptabla nivåer för buller erhålls för bostäderna. Kontorshusen byggs som en bullerskärm mot Lindhagensgatan. På Essingeleden finns en befintlig bullerskärm söder om Lindhagensgatan.

De luftföroreningar som berör planområdet är inandningsbara partiklar (PM10) för vilka miljö kvalitetsnormer riskerar överskridas längs Lindhagensgatan år 2006 men klaras i i övriga delar av planområdet (Lustgården 6). JM AB har därför låtit Slb-analys göra spridningsberäkningar för PM10 vid Lustgården. Resultatet av dessa beräkningar kan sammanfattas att det finns en risk att normen överskrids vid fasaderna mot Lindhagensgatan. Osäkerheten är dock påtaglig i denna bedömning i och med osäkerheten i den halvförhöjande effekten av enkelsidig bebyggelse och att PM10-halten ligger nära normgränsen.

Ett genomförande av länsstyrelsens förslag till åtgärdsprogram för att klara miljökvalitetsnormerna med bl a minskad dubbdäcksanvändning bör innebära att normerna kan uppfyllas inom planområdet.

Kontoret anser att bostäder på denna plats är bra ur ett övergripande miljöperspektiv. De ligger centralt i ett mycket gott kollektivtrafikläge, vilket minskar behovet av bilåkande.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandebeslut togs i samband med tomträttsupplåtelse till JM AB.

De sammanlagda utgifterna beräknas till 44,4 mnkr varav 18,2 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser evakuering, rivning, marksanering och gatukostnader. Inkomsterna utgörs främst av det markvärde som skapas genom planläggning och överstiger kostnaderna. Projektet beräknas ge ett visst överskott.

Drift- och underhållskostnaderna beräknas bli oförändrade.

### **Genomförande**

Rivning hösten 2004

Byggstart kontor/bostäder våren 2005

Inflyttning 2007

Kontorshus ska vara uppförda innan inflyttning kan ske i bostadshusen.

Kellgrensgatan kommer att iordningställas under 2006/2007. Ev kommer östra sidan anläggas tidigare om Skanska uppför kontorshuset i kv Gångaren tidigare.

### **Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas i stadsbyggnadsnämnden under hösten år 2004.

Överenskommelserna om tomträtt till JM är villkorade av att detaljplanen antas senast den 1 oktober 2004, vilket torde vara möjligt att uppfylla med tänkt tidplan för detaljplanen.

Inga ytterligare beslut i gatu- och fastighetsnämnden i detta ärende är aktuellt eftersom upplåtelse med tomträtt till SKB görs på delegation.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser i stort att planförslaget är bra. Följande synpunkter finns dock.

I programmet för Nordvästra Kungsholmen anges att p-talet bör vara 0,7. Gatu- och fastighetskontoret har i gjorda utredningar sett att det verkliga bilinnehavet i inflyttade områden ligger på 0,75. Kontoret anser därför att 0,7 även ska gälla för Lustgården 6, vilket kommer följas upp i avtal med byggherrarna. Behovet kan säkerställas genom att ytterligare 47 p-platser hyrs under kontorshusen.

Ev påverkan av fläktbuller från kringliggande bebyggelse bör studeras.

Kontoret anser att beskrivningen av trafik kring kv Lustgården i miljökonsekvensbeskrivningen är otydlig och behöver ses över.

Inom kvarteret är redovisat en angöringsgränd, 15 m bred, som ansluter till Kellgrensgatan. Kellgrensgatan har en längslutning som är ca 6 %. Det är inte möjligt att plana ut gatumark vid angöringsgränden utan det måste ske på kvartersmarken. Samråd om detta ska ske med gatu- och fastighetskontoret.

Planbeskrivningen anger att gångbanan på Kellgrensgatan ska planas ut vid två bostadsentréer, vilket ska lösas med en kombination av ramp och trappsteg. Kontoret förutsätter att gränsen för kvartersmark flyttas så att dessa anordningar förläggs inom kvartersmark. Staden kommer inte ha möjlighet att ta ansvar för eller sköta denna typ av speciallösningar för enstaka entréer.

Kontoret kommer verka för att i avtal skriva in att gränderna mellan bostadshusen/kontorshusen från Warfinges väg till Lindhagensgatan hålls öppna för allmänheten.

Kontoret förutsätter att tillgängligheten kommer vara god inom varje blivande fastighet. Det innebär för bostadshusen att entréerna mot Warfinges väg, Kellgrensgatan respektive angöringsgränden ska vara tillgängliga. Det är däremot inte möjligt att kräva att bostadsfastigheterna ska ha möjlighet att nyttja hissar i kontorsfastigheterna för att komma ner till Lindhagensgatan.

Två avtal om försäljning av gatumark intill kv Gångaren finns upprättat mellan staden och Skanska som överensstämmer med planförslaget. Beslut är taget på delegation.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

**SLUT**