

Handläggare: Monica Almquist  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 262 52  
monica.almquist@mk.stockholm.se

2005-05-25

MN 2005-05-31

Till  
Marknämnden

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

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Lustgården 6 mm i stadsdelen Stadshagen, S-Dp 2000-02617-54.

Stefan Eriksson  
stf

Monica Almquist

**SAMMANFATTNING**

Detaljplaneförslaget innebär att mark för industri förs över till mark för bostäder. På fastigheten planeras för ca 400 lägenheter. Rivning och byggstart är planerad till år 2006.

Kommunfullmäktige har beslutat om genomförandebeslut för projektet och om tomträttsupplåtelse till JM AB för kontorshuset och ett bostadshus. Det andra bostadshuset är markanvisat till Stockholms Kooperativa Bostadsförening. Markanvisningen till JM har senare ändrats från kontor till bostäder.

Kvarteret påverkas kraftigt av främst buller och luftföroreningar. Men det är möjligt att planera bebyggelsen så att sätta riktvärden klaras. Dock kan inte bostäderna mot Lindhagensgatan uppföras förrän åtgärder mot partiklar vidtagits.

Kontoret anser i stort att planförslaget är bra. Kontoret vill påpeka följande: P g a gränsvärden för partiklar kan genomförandet av bostadsbebyggelsen komma att fördröjas i tiden till dess att alla fyra bostadshus kan byggas i ett sammanhang. P-talet för bostäderna bör vara 0.7.

## **UTLÅTANDE**

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden tog år 2000 ställning till en startpromemoria och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet avseende Lustgården 6 som innebar kontor och bostadsbebyggelse. 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 tomträtsupplåtelse 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 om investeringsutgifter om 44.4 mnkr samt investeringsinkomster om 7.7 mnkr. I överenskommelserna ingår en möjlighet för bolaget att före 31 december 2008 friköpa tomträterna för kontor till marknadsmässigt pris och bostadstomträten 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 för upplåtelse med tomträtt till Stockholms kooperativa bostadsförening inom Lustgården 6 mm.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2004-05-04 en remiss av detaljplanen innehållande två bostadshus mot Warfinges väg och två kontorshus mot Lindhagensgatan.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2005-01-25 en ändrad markanvisning till JM från kontor till två bostadshus mot Lindhagensgatan, ca 200 lägenheter. Marken ska upplåtas med tomträtt för bostadsrätt.

Nu gällande detaljplan anger industrianvändning.

Byggnaderna på Lustgården 6 är tomma förutom ett korttidskontrakt till Stockholm entreprenad. Evakuering pågår och kommer troligen vara klar under hösten 2005.

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom kvarteret Lustgården 6 mm i Stadshagen. Remissen ska besvaras senast den 27 maj 2005.

### **Detaljplaneförslag**

Detaljplaneförslaget innebär att mark för industri förs över till mark för bostäder. På fastigheten planeras för ca 400 lägenheter. Se illustrationskarta, bilaga 1. Bottenvåningarna i bostadshusen mot Lindhagensgatan ska inrymma lokaler för centrumändamål. Bottenvåningarna i bostadshusen mot Warfinges väg får inrymma lokaler för kontor och handel.

Kvarteret inrymmer i nuläget 215 parkeringsplatser, vilket innebär att stadsbyggnadskontorets p-norm 0,55 kan uppfyllas.

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 garage görs från Lindhagensgatan och 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, där aktuell lutning på 1:12 bedöms acceptabel med hänsyn till platsens förutsättningar. Inom varje blivande fastighet ska tillgängligheten vara god. Entré, gård och garage ska kunna nås med lätthet från varje lägenhet.

## **Miljökonsekvenser**

Kvarteret påverkas kraftigt av främst luftföroreningar och buller.

Länsstyrelsen har i mars 2005 givit ut en vägledning för detaljplanläggning med hänsyn till luftkvalitetsnormen. Lustgården 6 ligger inom ett område där det finns risk för överskridande. Enligt en utredning gjord av Slb analys så klaras normvärden för kvävedioxid. Utredningen visar vidare att nybebyggelse vid Lindhagensgatan innebär att miljökvalitetsnormen för partiklar kommer att överskridas på Lindhagensgatans gångbana invid husen. Nybebyggelsen i detaljplaneområdet innebär en 10 % ökning av partikelhalterna i ett område som redan ligger i gränzonen av vad som är acceptabelt. De två bostadshusen mot Warfinges väg påverkar inte partikelhalterna på Lindhagensgatan. Utredningen visar också att om övergripande åtgärder i form av t ex halverad dubbdäcksanvändning genomförs så klaras miljökvalitetsnormerna för partiklar för nybebyggelse utmed Lindhagensgatan.

Stadsbyggnadskontoret anser att en nybebyggelse för bostäder bör kunna genomföras på Lustgården 6. En god luftkvalitet måste kunna garanteras genom olika åtgärder såsom minskad dubbdäcksanvändning etc. Enligt en särskild planbestämmelse för bygglov föreslås att bygglov för bebyggelsen utmed Lindhagensgatan får inte ges förrän miljökvalitetsnormerna för partiklar kan uppfyllas på Lindhagensgatans gångbana utanför de aktuella bostadshusen. Normerna för partiklar gäller även om husen mot Lindhagensgatan skulle innehålla kontor.

Planens utformning innebär att acceptabla nivåer för buller erhålls för bostäderna. Bullerberäkningarna förutsätter även en bullerskärm på Essingeleden, vilken bekostas av staden. Om bostadshuset mot Lindhagensgatan uppförs i en senare etapp behöver troligen bostadshuset mot Warfingesväg/Kellgrensgatan studeras om så att det blir ett slutet kvarter, vilket kan behöva beaktas i den slutliga detaljplanen.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandebeslut togs i samband med tomträttsupplåtelse till JM AB.

De sammanlagda utgifterna beräknas till 44,4 mnkr varav 21,1 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 för såväl stadsdelsnämnden som trafiknämnden.

## Genomförande

Rivning våren 2006

Byggstart bostäder hösten 2006

Inflyttning 2008

Kellgrensgratan kommer att iordningställas under 2008.

## Preliminär tidplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas i stadsbyggnadsnämnden under hösten år 2005.

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

## Kontorets synpunkter och förslag

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

Arbeten inom staden och i samarbete med Vägverket pågår för att minska partikelmängderna. Flera bostadsprojekt är beroende av att en förändring sker inom en snar framtid.

Planförslaget innebär att bostadshusen mot Lindhagensgratan kan få bygglov först när åtgärder mot partiklar genomförts. Det är tekniskt möjligt att bara bygga bostadshusen mot Warfinges väg i en första etapp, men begränsningen blir olycklig för helheten eftersom det är stora nivåskillnader inom kvarteret. Det finns då risk för att bostadshusen mot Warfinges väg inte byggs förrän man kan få bygglov för alla fyra husen.

I programmet för Nordvästra Kungsholmen anges att p-talet bör vara 0,7, vilket också följs upp i exploateringsavtal med byggherrarna. Kontoret anser att 0,7 även ska gälla för Lustgården 6. Behovet kan säkerställas genom att bygga ytterligare garageplan alternativt inhyrning av p-platser i närliggande fastigheter.

Framtida bebyggelse på andra sidan av Lindhagensgratan kan komma att bidra till bullerdämpning för bostäderna i Lustgården 6. Bullerskärmen på Essingeleden bör därför kunna omprövas.

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

Samordning ska ske med fastigheten intill Lustgården 14 som behöver tillgång till nödutrymning mm över Lustgården 6.

Kontoret förutsätter att tillgängligheten kommer att vara god inom varje blivande fastighet. Det innebär att respektive bostadshusentré ska vara tillgängliga.

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 marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

**SLUT**