



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-10-01

Handläggare: **Monica Almquist** 2002-09-12
Region **Innerstad**
Markbyrån
Tel: 508 **262 52**
e-mail: [monica .almquist@gfk.stockholm.se](mailto:monica.almquist@gfk.stockholm.se)

Dnr: 02-512-2305:2

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för kv Kojan mm vid Hornsbergs Strand på
Kungsholmen. Remiss.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på **förslag till ändrad** detaljplan inom **kvarteret Kojan mm** i Stadshagen.

Olle Zetterberg

Bertil Strid

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett **förslag till** ny detaljplan för bostäder inom **kvarteret Kojan mm längs Hornsbergs Strand på Kungsholmen**. Planförslaget innebär att ca 1100 lgh byggs i kv Kojan mm. Marken används idag till asfaltverk, fd **Jehanders och gatu- samt parkmark**. Planförslaget bygger på att en strandgata samt **parkstråk** byggs på ny utfylld mark. Vattendom för detta krävs.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Bilaga 2: Detaljsynpunkter avseende trafik

Detaljplaneförslaget har i stora delar upprättats tillsammans med gatu- och fastighetskontoret samt JM. Kontoret tillstyrker planförslaget med vissa undantag.

Kontoret avstyrker bl a ett torg vid Lindhagensgatan, samt att Pär Lagerkvistsgatan görs genomgående till Nordenflychtsvägen. Kontoret anser också att bebyggelsen mot Lindhagensgatan skall var bostäder. I övrigt har kontoret en del synpunkter av mer teknisk karaktär.

Intäkterna i planområdet uppkommer genom försäljning av mark till bostäder samt tomträttsupplåtelse till bostäder. Investeringarna i området består framförallt av utfyllnad i Ulvsundasjön, byggande av nya gator och park, samt rivning och sanering av mark på asfaltverkstomten mm. Kostnaderna för detta projekt, med nuvarande planutformning, är stora och det genererar ett stort underskott.

Kv Kojan mm är ett av de första projekten i programområdet för Nordvästra Kungsholmen. För att det ska vara möjligt att hålla en balanserad budget för hela programområdet är det viktigt att genomförandekostnaderna för Kojans detaljplan hålls på en rimlig nivå. T ex är byggandet av kajer mm på utfyllnader mycket kostsamt.

En bearbetning av planförslaget bör göras för att öka exploateringen och intäkterna. Utformningen av den allmänna platsmarken skall ses över för att sänka kostnaderna, utan att karaktären och värdena i det offentliga rummet längs stranden går förlorad.

Kontoret återkommer till nämnden med en redovisning av ekonomin för hela programområdet Nordvästra Kungsholmen senare under hösten.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett **förslag till** ny detaljplan för bostäder inom **kvarteret Kojan mm längs Hornsbergs Strand i Stadshagen (S-Dp 2000-05724-54)**. Remissen ska besvaras senast den 27 september 2002.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 oktober 2001 ang programremiss för Nordvästra Kungsholmen. Nämnden beslutade samtidigt om ett principavtal mellan staden och JM om fördelning av byggrätter i kv Kojan. Ett markanvisningsärende för kv Kojan redovisas parallellt till nämnden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 17 januari 2002 en remissredogörelse av program för Nordvästra Kungsholmen med förslag till fortsatt planarbete för bl a kv Kojan mm.

Detaljplaneförslag

Planförslaget som illustreras på nedanstående karta och i bilaga 1 innebär för kv Kojan mm följande:

- Att ca 1000-1200 lgh (inkl 4 gruppbestäder, vardera om fem lägenheter) kommer att byggas inom området med butiker mm i bottenvåningarna mot Hornsbergs Strand och Lindhagensgatan samt Franzengatan.
- Att det inom området planeras för två st daghem med fyra avdelningar, i två av bostadshusens bottenvåningar intill Hornsbergsparken.
- Att delar av Hornsbergsparken bebyggs.
- Att en ny gata och ett parkstråk anläggs utmed Hornsbergs strand genom utfyllnad i Ulvsundasjön. Därutöver byggs respektive iordningställs erforderliga gator mm.

Bebyggelsens behov av parkering skall lösas på tomtmark då gatusektionerna är för smala för att rymma parkering. De parkeringsmöjligheter som finns på gatorna behövs i första hand för angöring, lastning och lossning samt handikapplatser. Parkeringstalet för bostäderna föreslås därför uppgå till 0,7 platser per lägenhet. Området kommer att passeras av två busslinjer.

Planområdet detaljplaneras i enlighet med Program för Nordvästra Kungsholmen (Dp 1999-08608-53). Gällande plan för fastigheterna Kojan 7 och 11 anger industri och delvis kontor. För övriga delar av planområdet anges gatu- och parkmark. Planens syfte är att överföra all mark för industri/kontor samt delvis parkmark till mark för bostadsändamål samt gatumark. Dessutom överförs gatumark till mark för bostadsändamål, samt vattenområde till gatu- och parkmark.

Miljökonsekvenser

Att bygga på redan exploaterad mark i ett bra kollektivtrafikläge är en bebyggelsestrategi som väl svarar mot ett långsiktigt hållbart stadsbyggande. Marken utökas genom utfyllnader i Ulvsundasjön. Miljö kvalitetsnormen för luftföroreningar kan innehållas och förorenad mark avses saneras. För trafikbullret i detta område krävs åtgärder. I första hand bör orsaken till bullret avhjälpas med t ex ljuddämpande skärmar på Essingleden, minskade trafikflöden och minskade hastigheter. Dock måste i de mest utsatta lägena speciallösningar tillämpas för t ex ljudisolering av fönster för att dämpa ljudnivån inomhus. Bostäderna måste i vissa lägen , det vill säga där ljudnivån utanför fönster överstiger 55 dB (A) utformas genomgående så att minst hälften av boningsrummen vänder sig mot en tyst gårdssida.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkterna i planområdet uppkommer genom försäljning av mark till bostäder samt tomträttsupplåtelse till bostäder. I ett särskilt ärende till GFN parallellt med detta redovisas det anbudsförfarande som skett och förslag på markanvisningar samt försäljning av mark till ett antal byggherrar. JM som markägare i planområdet ska betala sin del av exploateringskostnader till staden.

Investeringarna i området består framförallt av utfyllnad i Ulvsundasjön, byggande av nya gator och park, rivning och sanering av mark på asfaltverkstomten samt evakuering. Till dessa kostnader tillkommer ledningsflyttar, grundläggningsbidrag för de fastigheter som upplåts till tomträtt samt övriga normala exploateringskostnader. Kostnaderna för detta projekt, med nuvarande planutformning, genererar ett stort underskott.

Staden kommer att få ökade kostnader för skötsel av gator och parker i området.

Kontoret återkommer till nämnden med en redovisning av ekonomin för hela programområdet Nordvästra Kungsholmen senare under hösten.

Genomförande

Då den nya detaljplanen vunnit laga kraft byggs området ut i följande ordning:

1. Rivning av asfaltverk.
2. Parallellt pågår muddringsarbeten, utfyllnad samt sanering av marken, framförallt under det rivna asfaltverket.
3. Parallellt påbörjas ledningsflyttar från den befintliga Hornsbergsgatan. Gator (nya sträckningen av Franzengatan, Pär Lagerkvistsgatan - delen längs Hornsbergsparken) med ledningar byggs.
4. Kvarteren runt Hornsbergsparken kan börja byggas.
5. Gator (Eivind Johnssonsgatan, Harry Martinssonsgatan och sista delen av Pär Lagerkvistsgatan) med ledningar byggs.

6. I och med att utfyllnaden blir klar byggs successivt Hornsbergs strand. Detta medför även nya ledningar och ledningsflytt.
7. Byggandet av strandkvarteren påbörjas med start för kvarteret närmast Essingeleden. Sist byggs troligen de två kvarter som ligger närmast Lindhagensgatan.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med **normalt** förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under **hösten 2003**.

Parallellt med planremissen tas ett markanvisningsärende upp för Kojan. Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när **köpeavtal** är träffat med aktuella **bygggherrar**, preliminärt våren **2003**. **Kontoret kommer att fatta genomförandebeslut för tomträtsupplåtelseerna på delegation.**

Kontorets synpunkter och förslag

Inledning

Förslaget bygger på att större delen av bostadsexploateringen ligger på befintlig mark samt att Hornsbergs Strand och parkstråk/kajparterre byggs på ny utfylld mark. Ursprungligen i samband med att principavtal skrevs med JM beräknades exploateringen i området till ca 120.000 kvm BTA. Nuvarande planförslag innebär att det är möjligt med en exploatering på 110.000-120.000 kvm BTA.

Förberedelse pågår för att lämna in ansökan om vattendom för utfyllnaden till den 1 december 2002. Beslut förväntas då i september 2003. Ansökan innehåller förutom förslag till hur utfyllnaden ska göras, förslag på plats för deponering av rena lermassor, omhändertagande av förorenade massor etc. Under hösten kommer samråd ske med länsstyrelsen, naturvårdsverket, fiskeristyrelsen, allmänheten samt berörda kommuner.

Detaljplaneförslaget har i stora delar upprättats tillsammans med gatu- och fastighetskontoret samt JM. Kontoret tillstyrker planförslaget med undantag av vad som anges nedan och i bilaga 2.

Höghus/torg

Stadsbyggnadsnämnden har gett uppdrag till stadsbyggnadskontoret att studera höghus i slutet av Lindhagensgatan samt som ett portmotiv vid kv Brovakten längs Essingeleden. Under hösten kommer en stadsbildsstudie för hela Nordvästra Kungsholmen göras för att redovisa var det är lämpligt med höghus. Planförslaget för Kojan redovisar två alternativ för strandkvarteret närmast Lindhagensgatan, ett med höghus och torg samt ett med slutet kvarter utan torg och höghus.

Det framgår inte av planförslaget hur torget på allmän platsmark ska utformas och hur man tänker sig att det som offentligt rum ska samspela med intilliggande parkstråk. Kontoret ifrågasätter också placeringen av torg mot den stora öppna Ulvsundasjön. Stadsbyggnadskontoret föreslår att det ska placeras kulturlokaler, såsom bibliotek mm runt torget. Kontoret anser att det inte är en detaljplanefråga. Kontoret avstyrker

förslaget med den stora torgbildningen och förordar alternativet med ett helt slutet kvarter. Området bör dock bearbetas i det fortsatta planarbetet, för att få en helhetslösning av mötet mellan bebyggelsen, stranden och Lindhagensgatans avslutning.

Beträffande höghusets placering och höjd (22 våningar), vill kontoret avvakta med ett ställningstagande till dess stadsbildsstudien är klar. Höghuset föreslås innehålla bostäder. Med tanke på trafikmängder på Hornsbergs Strand och Essingeleden blir bullernivåerna sådana att det krävs speciell utformning av fasaderna för höghuset för att klara ljudkraven. Det kan bli svårt eftersom höghuset inte har någon tyst gård.

Bebyggelsen mot Lindhagensgatan

Närmast Lindhagensgatan föreslås bebyggelsen få användningsbestämmelse kontor eller bostäder med anledning av närheten till Biovitrums fastighet. Enligt miljökonsekvensbeskrivning till planförslaget är det möjligt att bygga bostäder här, även om det skulle ligga inom ett skyddsavstånd för en framtida anläggning på Biovitrums fastighet. Det kan i så fall innebära speciella skyddsåtgärder för bostäderna. Kontoret anser att planbestämmelsen skall vara bostäder.

Trafik och park

Kontoret delar uppfattningen att ett parkeringstal på 0,7 p-platser /lägenhet, anordnat i garage inom fastigheterna, bör tillämpas inom området. Dels har det för området valts en utformning med smala körbanor som enbart medger parkering på en sida av gatan dels har undersökningar visat att ett sådant p-tal i högre grad motsvarar den verkliga efterfrågan. De infarter som erfordras till garageanläggningarna ska inte ansluta till gator som kan förväntas få buss- eller genomfartstrafik såsom Hornsbergs Strand, Franzégatan eller Lindhagensgatan.

Hornsbergs Strand får i planen en anslutning till Ekelundsbron i ett nordligare läge än vad Hornsbergsvägen har idag. Detta innebär en ombyggnad av bronns södra landfäste som behöver inrymmas inom planområdet.

Fördjupade höjd- och planstudier för de allmänna ytorna behöver ske. Ev justeringar kommer att göras i det fortsatta planarbetet tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

Kontoret har dessutom ett antal detaljsynpunkter avseende trafik som redovisas i **bilaga 2**. Där redovisas också sektionerna på de olika gatorna.

Trafiken på Hornsbergs Strand sammantaget med Essingeledens trafik innebär att bullernivåerna blir så höga att bullerskärm måste sättas upp på Essingeleden samt att i princip alla lägenheter måste göras dubbelsidiga för att klar ljudkraven med en tyst sida.

Detaljplanen föreslår att en ny gata anläggs, Pär Lagerkvistsgatan, mellan Hornsbergsparken och kv Lyckan. Förslaget innebär att kontorslokaler i kv Lyckan kommer att mörkläggas. Kontoret har påbörjat förhandlingar med ägaren AP-fastigheter. Kontoret ser inte någon trafikteknisk fördel till en genomgående gata och avstyrker därför förslaget. Det är möjligt att bygga en gata med vändplan. Det ger också ur bullersynpunkter stora fördelar för delar av bebyggelsen i Hornsbergsparken, som då slipper genomfartstrafik. Det synes också möjligt att inrymma en delvis smalare sektion för att fler träd ska kunna sparas.

Planförslaget innebär att ett parkstråk anläggs längs Ulvsundasjön. Det gör det möjligt att promenera runt hela Kungsholmen längs vattnet, och tillför stadsdelen och dess medborgare stora kvalitativa värden i det offentliga rummet.

Kontoret anser att det är en riktig avvägning att exploatera parkmarken i kv Brovakten längs Essingeleden samt att bebygga delar av Hornsbergsparken och i stället koncentrera parkmarken i Kristinebergs nya stadsdelspark och i ett attraktivt stråk längs vattnet som kommer att bli viktiga delar för hela stadsdelens identitet.

Stadsbyggnadskontoret har under arbetet med detaljplanen låtit olika arkitekter skissa på en byggnad i Hornsbergsparkens södra del, men funnit att inget av de presenterade förslagen når upp till att skapa tillräckliga stadsmässiga kvalitéer. I anslutning till parken föreslås också två daghem.

Sammanfattningsvis anser kontoret att den del av bostadsbebyggelsen som ansluter mot parken behöver studeras ytterligare med mål att tillskapa högre värden för stadsdelen totalt sett men med bibehållande av exploateringen minst 300 lgh. I omarbetningen bör övervägas behovet av x-områden för allmän gångtrafik samt om Hornsbergsparken i framtiden skall ha annan huvudman än staden.

Tillgänglighet

Planområdet har stora nivåskillnader, t ex föreslås en trappa som anslutning mellan Nordenflychtsvägen och Franzengatan och Eivind Johnsonsgatan får en gångbanelutning som är brantare än vad som är att se som god handikappanpassning.

Hornsbergsparken är en liten bergspark med starka lutningsförhållanden, och har inte förutsättningar för att tillgänglighetsanpassas. Det nya parkstråket längs stranden har utformats tillgängligt för alla vilket kontoret ser mycket positivt på.

Kontoret kommer bevaka tillgänglighetsfrågorna under hela planprocessen så att det blir en rimlig standard för både boende och allmänheten. Dessutom kommer det i avtalen med byggherren skrivas in att de åtar sig att följa stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Ekonomi

Som nämnts tidigare genererar kostnaderna för detta projekt, med nuvarande planutformning, ett stort underskott. Kv Kojan mm är ett av de första projekten i programområdet för Nordvästra Kungsholmen. För att det ska vara möjligt att hålla en balanserad budget för hela programområdet är det viktigt att genomförandekostnaderna för Kojans detaljplan hålls på en rimlig nivå. T ex är byggandet av kajer mm på utfyllnader mycket kostsamt.

En bearbetning av planförslaget bör göras för att öka exploateringen och intäkterna. Utformningen av den allmänna platsmarken skall ses över för att sänka kostnaderna, utan att karaktären och värdena i det offentliga rummet längs stranden går förlorad.

Utöver dessa övergripande synpunkter redovisas i **bilaga 2** kontorets synpunkter av mer teknisk art.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande, med **bilaga 2**, som remissvar på [detaljplaneförslaget](#).

SLUT

Bilaga 2

Synpunkter avseende trafik

I **bilaga 2A** redovisar kontoret förslag till gatuutformning som följer det i planen redovisade breddutrymmet för följande gator:

- Hornsbergs Strand, öster om Lindhagensgatan, total gatubredd 16,5 m
- Franzéngatan, total gatubredd 18,5 m
- Pär Lagerkvistsgatan, total gatubredd 15,0 m på den del som ligger mellan Franzengatan och Hornsbergs Strand för att klara busstrafik. En busslinje föreslås gå längs Lindhagensgatan och sedan vända via Franzengatan, Pär Lagerkvistsgatan och Hornsbergs Strand.
- Harry Martinssonsgatan och Eyvind Johnsonsgatan, total gatubredd 12,0 m

För följande gator föreslår kontoret justering av visade gränser för att inrymma en gatuutformning enligt **bilaga 2B**:

- Hornsbergs Strand, väster om Lindhagensgatan, föreslås en total gatubredd på 15,0 m erforderlig kajbredd (där kajdelen närmast Elersvägen föreslås till 3,5 m)
- Hornsbergsvägen, föreslås en total gatubredd på 12,0 m
- Nordenflychtsvägen, norr om Franzengatan föreslås en total gatubredd på 15,0 m

Utmed Franzéngatan planeras för en busslinje med hållplatser utmed den nya bebyggelsen. Till följd av det begränsade gatuutrymmet behöver hållplatsernas väderskydd kunna placeras mot husfasad. Husutformningen behöver i dessa fall samordnas med väderskydden.

Beträffande Lindhagensgatan pågår planering för en upprustning av gatan på hela dess sträckning med enkelriktade cykelbanor längs respektive gångbana. Delen närmast Ulvsundajön ingår i planen. Här ska också inrymmas ändhållplats för en ny busslinje mot Fridhemsplan. Den gångbanelsbredd som erhålls vid hållplatsen innebär att cykeltrafiken lokalt får ledas ner på körbanan och även här torde väderskydd bara kunna inrymmas såvida det kan anordnas i anslutning till bredvidliggande fastighet.

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare beslutat om en cykelparkeringsnorm vid genomförande av nya detaljplaner. Den innebär att man inom fastigheterna behöver anordna c:a 1,5 cykeluppställningsplatser/bostadslägenhet och vid arbetsplatser c:a 0,1 uppställningsplatser/anställd alt per 25 kvm. Detta bör anges i planen.

Hornsbergs Strand och Lindhagensgatan ska inte i planen anges som lokalgator då dessa inom överskådlig tid torde komma att ha genomfartstrafik.