

S

GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORETTJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2003-09-09

Handläggare: Peter Granström  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 265 12  
e-mail: [peter.granstrom@gfk.stockholm.se](mailto:peter.granstrom@gfk.stockholm.se)

2003-08-21

Dnr: 03-512-2599

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny detaljplan för fastigheten Krillans Krog 1 inom stadsdelen  
Kristineberg. Remiss av planförslag.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss av förslag till ny detaljplan inom fastigheten Krillans Krog 1 i Kristineberg, S-Dp 2002-04003-54.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

**SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetskontoret har fått förslag till ny detaljplan för fastigheten Krillans Krog 1 på remiss från stadsbyggnadskontoret för yttrande.

Planförslaget innebär att befintlig hotellbyggnad omfattande ca 100 hotellrum rivs och ersätts med en ny hotellanläggning omfattande ca 335 hotellrum, ca 55 företagslägenheter samt en badanläggning om ca 5 000 m<sup>2</sup> BTA. Det nya hotellet är tänkt att utgöra en första etapp av den i stadsutvecklingsprogrammet för Nordvästra Kungsholmen föreslagna utbyggnaden väster om Essingeleden.

Kontoret tillstyrker planförslaget men anser att några detaljfrågor måste utredas vidare innan planen kan ställas ut.

Bilaga 1: Detaljplanekarta

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för ett nytt hotell inom fastigheten Krillans Krog 1 i Kristineberg. Remissen ska besvaras senast den 15 september 2003.

Inom fastigheten finns idag en 1-2 våningar hög hotellbyggnad innehållande ca 100 hotellrum. Byggnaden är ett provisorium och uppfördes i slutet av 1940-talet med ett 10-årigt bygglov. Bygglovet har successivt förlängts och nu gällande bygglov löper ut 2003-12-31. 1995 antogs en ny detaljplan med en byggrätt för ett nytt hotell om ca 5 300 m<sup>2</sup> BTA (motsvarande ca 120 rum). Denna byggrätt har av olika anledningar inte utnyttjats. I samband med programarbetet för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen väcktes tankar på att uppföra en större hotellanläggning på platsen, med plats för ca 300 rum och ca 200 företagslägenheter. Gatu- och fastighetskontoret beslutade den 20 november 2001 att för detta ändamål anvisa marken inom området till Edicta Hotellfastigheter AB, vilka haft fastigheten med tomträtt sedan 1996.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2002. Under den första utredningsfasen aviserade byggherren ett intresse att i samband med hotellet även uppföra en badanläggning. Under våren 2003 hölls parallella uppdrag för hotell- och badanläggningen. Dessa redovisades i stadsbyggnadsnämnden strax innan sommaren.



*Fig 1. Det föreslagna hotellet sett från luften. Fotomontage: Nyréns arkitekter.*

De parallella uppdragen omfattade ett större område mellan Hjalmar Söderbergs väg och Lindhagensgatan. Syftet var dels att sätta in hotellprojektet i ett större sammanhang och säkerställa att hotellutformningen kommer att ge goda förutsättningar för en fortsatt

utbyggnad väster om Essingeleden, dels att på ett övergripande plan pröva stadsutvecklingsprogrammets intentioner.

Under bedömningsarbetet pekades på möjligheten att enbart genomföra en mindre del av det ursprungliga antalet företagslägenheter i en första etapp. Omfattningen av dessa har därför minskat från 200 till 50 st och resterande delar bör kunna genomföras i ett senare skede.

I det vinnande förslaget illustrerades även en gångbro över Drottningholmsvägen till Fredhällsparken. Denna bro ligger dock utanför den nu föreliggande detaljplaneutredningen men kan komma att genomföras i ett senare skede, eventuellt i samband med den planerade upprustningen av Kristinebergs slottspark.

### **Tidigare beslut**

2001-11-20: GFN – Markanvisning och planbeställning.

2002-01-17: SBN – Beslut att i huvudsak godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen.

2003-05-15: SBN – Start-PM, redovisning av parallella uppdrag, beslut att hålla plansamråd.

### **Detaljplaneförslag**

#### *Förslagets syfte*

Planen syftar till att genom nybyggnation möjliggöra bebyggelse för hotellverksamhet. Bebyggelsen avses i huvudsak inrymma hotellrum, lägenhetshotell för korttidsboende samt en badanläggning.

#### *Gällande planer inom området*

Gällande plan (PI 92069) med en byggrätt om 5 300 m<sup>2</sup> BTA för hotellverksamhet (motsvarande ca 120 rum) vann laga kraft 1995-10-31. Planens genomförandetid går ut 2005-12-31. Planen har inte genomförts.

#### *Föreslagen ny bebyggelse*

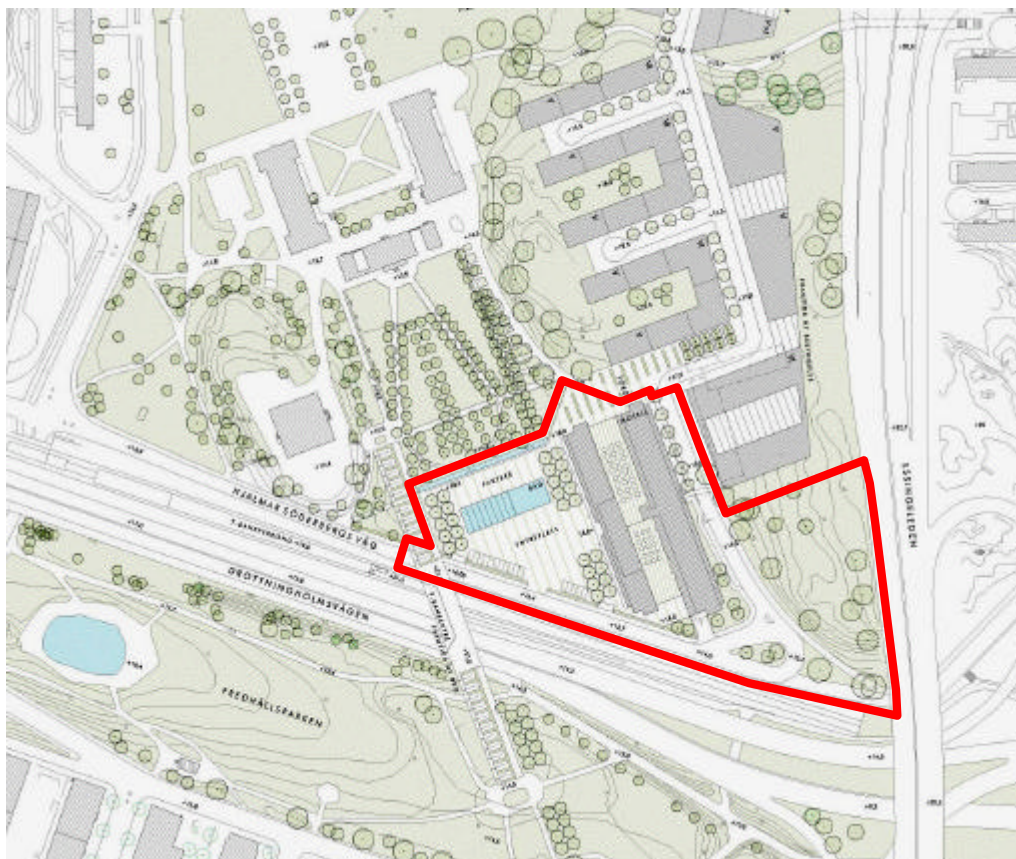
Planen medger en byggrätt om ca 34 000 m<sup>2</sup> BTA. Förslaget innebär att fastigheten används i huvudsak för hotellverksamhet, lägenhetshotell för korttidsboende samt för en badanläggning. Verksamheten omfattar ca 335 hotellrum och ca 55 lägenheter för korttidsboende. Badet – som skall vara öppet för allmänheten – uppskattas ta emot mellan 500 och 1000 gäster/dag.

Hotellbyggnaden placeras i nord-sydlig riktning sidoordnad Kristinebergs slott och med hänsyn till det omkringliggande landskapet. Entréplanet och del av badanläggningen placeras i slottsaxelns fond. Hotellbyggnaden placeras i huvudsak på redan ianspråktagen mark inom hotellfastigheten.

Hotellverksamheten inryms i två parallellställda byggnadskroppar, den östra med hotellrum och den västra med lägenhetshotell. De två kropparna sammanbinds med ett entréplan som inrymmer funktioner gemensamma för verksamheten, tex entré och foajé, reception, restauranter, konferensavdelningar mm. Mellan de två kropparna bildas i bebyggelsens norra del en inglasad ljusgård genom alla våningsplanen, i den södra

delen anordnas en utomhusterrass. Hotellet och badet har separata entréer vilka samlokaliseras vid entréplanet.

Mot Essingeleden uppförs hotellbebyggelsen i max åtta våningar över entréplan. Mot parken uppförs bebyggelsen sex-sju våningar över entréplan. I planområdets norra del ligger bebyggelsen delvis i souterräng.



*Fig 2. Förslag till hotellbebyggelse samt möjlig fortsatt bebyggelseutveckling norr om hotellfastigheten. Linjen visar avgränsning av planområdet.*

Terrassplanet (plan 1) utgör hotellets entré och inrymmer anläggningens gemensamma funktioner. Planet – som ligger på gatans nivå, ca 2 meter över slottsparken – utgör samtidigt badanläggningens tak. Badanläggningens funktioner som bla reception, inom- och utomhusbassäng, bastu, omklädningsrum mm anordnas under hotellbebyggelsen och terrassplanet. Badets fasad mot parken glasas upp för utblick och ljusinsläpp. För ytterligare ljusinsläpp till badanläggningen anordnas en glasad överbyggnad genom terrassplanet. Del av badanläggningen anordnas i denna. Terrassplanet anordnas så att det ansluter till befintliga höjder norr om hotellbebyggelsen vid Kristinebergs Slottsväg. Terrassplanet ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik och utformas på ett sätt som anknäver både till hotellverksamheten och till slottsparken norr om hotellet.

En intern ramp leder ner till källarvåningens parkeringsgarage med plats för ca 166 fordon.

Bebyggelsens fasader utformas dels med hänsyn till parkmiljön kring slottsparken och Kullskolan, dels med beaktande av luftkvalité och bullerpåverkan från både Essingeleden och Drottningholmsvägen.



För hotellrum skall en ljudnivå inomhus av max 30 dB(A) ekvivalentnivå klaras. Samma krav skall klaras för lägenhetshotellet. Bullerstörningar från anläggningar så som ventilation, fläktar och kylanordningar skall generellt minimeras. Balkonger får inte anordnas mot Essingeleden.

### *Trafik*

Hjalmar Söderbergs Väg utgör på kort sikt tillfartsväg för all fordonstrafik till planområdet. I ett senare skede då området längs Essingeleden är fullt utbyggt, dvs inklusive hotellfastigheten och övrig bostads- och kontorsbebyggelse, förlängs Kristinebergs Slottsväg och ansluter norrut till Lindhagensgatan. Planområdet nås då från två håll. Trafikmängderna bedöms bli mellan 1 500 och 2 000 fordon/dygn vid hotellet då området är fullt utbyggt. Innan utbyggnad av genomfartsgatan och övrig bebyggelse norr om hotellet har genomförts utgörs trafiken på Hjalmar Söderbergs Väg av trafik till hotellet och till den närliggande vägtrafikcentralen.

Planområdet nås via tunnelbanans gröna linje med stationerna Kristineberg och Thorildsplan på 280 respektive 380 meters gångavstånd. Området nås även av SLs bussar som trafikerar Nordenflychtsvägen. Någon busslinje på Hjalmar Söderbergs Väg/Kristinebergs Slottsväg är för närvarande inte planerad.

Hjalmar Söderbergs Väg utformas för fordons- och busstrafik till hotellanläggningen och vägtrafikcentralen. Cykeltrafik sker blandat med övrig trafik. I mötet mellan Hjalmar Söderbergs Väg och Kristinebergs Slottsväg anordnas en vändplan där även infarten till hotellets garage ansluter. Vid hotellets norra del anordnas en temporär andra vändplan. Denna avses utgå då den nya genomfartsgatan är genomförd.

Hjalmar Söderbergs väg anpassas för god anslutning till hotellfastigheten samt för att säkerställa möjligheten att anordna en eventuell framtida gångbro över Drottningholmsvägen. Befintlig profil och utformning ändras; exempelvis vid infarten till hotellet där nivån på vägen höjs med ca 2,5 meter. Vägen breddas även något, från ca 8,7 till 9,8 meter. Kristinebergs Slottsväg breddas något och får delvis ett separat gc-fält.

### *Parkering/angöring*

Parkering sker huvudsakligen i parkeringsgarage på kvartersmark under hotellbebyggelsen. Garaget rymmer i nuvarande förslag ca 166 bilar och tillgodoser 330 hotellrum, 55 lägenheter samt badgäster. Ett fåtal ytterligare parkeringar anordnas på terrassplanet för tillfällig uppställning.

Varor och leveranser till verksamheten lastas och lossas i garaget som dimensioneras även för större fordon. Mindre leveranser mm kan tas emot vid en parkeringsficka längs hotellet östra sida. Del av trafiken antas utgöras av bussar. Dessa angör på terrassplanet där ett par bussuppställningsplatser kan anordnas.

## **Tillgänglighet**

I utformning av bebyggelsen ska stadens tillgänglighetsprogram beaktas så långt som möjligt. Utomhus omfattar detta särskilt terrassplanet och utformningen av gatumark.

## Miljökonsekvenser

Underlag för en miljökonsekvensbeskrivning av förslaget har erhållits från miljöförvaltningen. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte tagits fram inför samrådet. Nu kända konsekvenser redogörs för nedan med utgångspunkt från genomförda utredningar. För vissa frågor görs en bedömning med utgångspunkt från då området är fullt utbyggt, dvs inklusive hotellbebyggelse och övrig bebyggelse längs Essingeledens västra sida. Vid behov avses miljökonsekvenserna utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

### *Allmänt*

Föreslagen bebyggelse utgör en första utbyggnadsetapp i den södra delen av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Vid utformningen av hotellförslaget har hänsyn tagits till en fortsatt utbyggnad längs Essingeledens västra sida norrut. Förslaget ger möjlighet att iordningställa en första del av den framtida stadsdelsparken, med hotellet och badet som publika anläggningar i parken. Badet bedöms förbättra områdets utbud av rekreations- och fritidsmöjligheter, till gagn för hotellgäster samt befintliga och framtida bostäder i området.

### *Trafik och kommunikationer*

Trafiken på Hjalmar Söderbergs Väg är idag relativt begränsad, ca 500 fordon/dygn. Den föreslagna verksamheten bedöms generera mer fordonstrafik än vad befintlig verksamhet gör, främst genom det ökade antalet enheter i hotellet och lägenhetshotellet, men även genom badanläggningen. Verksamheten är dock belägen i närhet av tunnelbanans gröna linje och kollektiva färdstätt kan nyttjas för att nå anläggningen. På kort sikt är Hjalmar Söderbergs Väg fortsättningsvis utformad som en återvändsgata med två vändplaner. På längre sikt kan vägen komma att ansluta till en ny gata som försörjer den nyaeventuell bebyggelsen väster om Essingeleden och då fungera som genomfartsgata. Genomförd övergripande trafikutredning pekar på att då området är fullt utbyggt kan en trafikmängd på mellan ca 1500 och 2000 fordon/dygn förväntas på Hjalmar Söderbergs väg, Kristinebergs Slottsväg och den nya genomfartsgatan. Hotellverksamheten genererar del av denna trafik.

En andra entré till tunnelbanans station Kristineberg förbättrar tillgängligheten till hotellet och badet, men också området i stort. En samordning av entrén med en gångbro över Drottningholmsvägen skulle knyta ihop Fredhällsparken och Kristinebergs Slottspark (detta ligger dock utanför detaljplanen).

### *Luftkvalité*

Normen för kvävedioxid ( $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  dygnsmedelvärde) och för partiklar PM 10 ( $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  dygnsmedelvärde) skall klaras vid år 2006 respektive 2005. Dagens luftkvalité kring Essingeleden har i tidigare miljökonsekvensbeskrivning för Nordvästra Kungsholmen beskrivits som belastad. Vid en fullskalig utbyggnad enligt programförslaget bedöms normerna för kvävedioxid och inandningsbara partiklar (PM10) som svårast att klara, medan normerna för svaveldioxid och bly bedömts som hanterbara.

Dagens kvävedioxidhalt längs Essingeleden har i utförd MKB för Nordvästra Kungsholmen (version 020516) uppskattats till ca  $48\text{-}60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . En utbyggnad enligt programförslaget bedöms ge dygnsmedelvärden för kvävedioxid som överskrider halten  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  i skärningspunkten mellan Essingeleden och Drottningholmsvägen.

Beträffande partiklar (PM 10) visar en utredning att normvärdet överskrids med 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  längs själva Essingeleden redan idag. Vid en utbyggnad uppskattas halten till ca 39-50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  vid platsen för den föreslagna hotellbebyggelsen, ca 70 meter från Essingeleden. Bedömningen gjordes med förutsättningen att en byggnad även uppfördes för del av området mellan hotellet och Essingeleden (vid nuvarande vägtrafikcentralen).

Under framtagnandet av hotellförslaget har en lokalisering bort från skärningspunkten mellan Essingeleden och Drottningholmsvägen prioriterats bl.a. i syfte att uppnå goda utväringsmöjligheter. Vald placering ger ett avstånd till Essingeleden på ca 70 meter och till Drottningholmsvägen ca 30 meter. Befintlig vegetation längs Essingeleden bevaras.

Sammanfattningsvis innebär detta att miljö kvalitetsnormerna bör kunna klaras med den föreslagna placeringen av hotellet.

#### *Buller och ljudstörningar*

I en studie över trafikbullerpåverkan för det planerade hotellet har högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad mot Essingeleden beräknats till upp mot 68 dB(A). Tunnelbanan bedöms ge en högsta ekvivalent ljudnivå upp mot 65 dB(A). Enligt studien kan ljudklasserna A/B, dvs 26/40 dB(A) för gästrum och 35/50 dB(A) för restaurang, uppnås genom lämpligt val av fasadutformning, fönster och uteluftdon.



*Fig 3. Hotellet sett från Kristinebergs slottspark med den upprustade fruktträdgården i förgrunden. Fotomontage: Nyréns arkitekter.*

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Den planerade badanläggningen placeras delvis på parkmark. I samband med utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen planeras en upprustning av den idag slitna Kristinebergs slottspark. Kontoret håller för närvarande på att ta fram ett förslag till upprustning av slottets s.k. fruktträdgård. Kontoret bedömer att de grönytor som måste tas i anspråk för badanläggningen kompenseras av denna planerade upprustning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlag. Stadens kostnader utgörs av ombyggnad av kringliggande gator och grönytor. Exploateringskalkylen visar att projektet beräknas gå med vinst för staden.

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. Rivning av befintliga byggnader.
2. Grundläggning, schaktning. Ev. sanering av mark med fyllnadsmassor.
3. Flytt av befintliga ledningar. Kringliggande gator byggs om upp till asfaltgrus.
4. Hotell- och badanläggning uppförs.
5. Iordningställande av kringliggande gator.

### **Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2004.



Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när överenskommelse om exploatering med tomträtt är träffat med Edicta Hotellfastigheter, preliminärt andra kvartalet 2004.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

- ? Taxi, färdtjänst och bilar med handikapparkeringstillstånd ska kunna stanna för på- och avstigning i nära anslutning till entrén (max 10m ifrån). Bilar med handikapparkeringstillstånd skall om möjligt även kunna parkera i nära anslutning till entrén (max 10m ifrån). Visar sig det senare ogörligt skall handikapparkering istället lösas i garageanläggningen.
- ? Man måste kunna ta sig från trottoaren in till entrén på ett säkert sätt även om man använder rullstol. Det måste därför finnas en naturlig trappfri passage (gångyta) in till terrassplanet.

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

**SLUT**