



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-08-17
1(10)

Handläggare: Malin von Sicard
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 26 438
e-mail: malin.vonsicard@gfk.stockholm.se

2004-07-02

Dnr: 04-512-1842:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förslag till detaljplan för kvarteret Lugnet mm i Hammarby
Sjöstad, remissvar och delgenomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Lugnet mm i Hammarby Sjöstad, S-Dp 2003-02068-54.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter för delgenomförande på 47 mnkr enligt detta utlåtande.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra marksanering, samt att vidta erforderliga åtgärder för projektering av systemhandling och förfrågningsunderlag för upphandling av kontorets anläggningsarbeten mm inom detaljplan för kv Lugnet i enlighet med detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan för kvarteret Lugnet mm i Hammarby Sjöstad, har remitterats till gatu- och fastighetskontoret. Remisstiden varar fram till och med den 20 augusti 2004. Förslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär med ett huvudsakligt bostadsinnehåll. Förslaget rymmer 670 lägenheter och vissa ytor för kulturlokaler, kommunal och kommersiell service samt utbyggnad av erforderligt gatunät och en större allmän plats anläggning i Lugnetvikens innersta del.

Gatu- och fastighetskontorets medverkan i detaljplanearbetet medför att synpunkter har framförts under hand. Dock finns det delar i planförslaget som bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Planen bör utformas så att den planerade förskolan i det östra kvarteret kan uppföras i två våningsplan, i hela byggnadens bredd. Planbestämmelsen bör medge en flexibel användning för att inte begränsa framtida nyttjande till skola, barnstuga mm, utan även kunna inrymma bostäder. Trafikdagvatten från Lugnets Allé och dess förlängning mot Danvikstull föreslås renas i en försedimenteringsanläggning och en anlagd våtmark. Anläggningens storlek och omfattning ska studeras vidare. Utformningen av Lugnetparterren ska anpassas så att muddrings- och saneringsarbetet blir så litet som möjligt.

I parken mot Lugnetviken, parterren, planeras för paviljongbyggnad. Innehållet i denna byggnad ska utredas vidare liksom hur marken ska upplåtas, vilket bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Platsen som planerats för paviljongbyggnad måste utformas så att den kan nyttjas även utan byggnad.

Planområdet kommer att vara utsatt för buller från trafiken på omkringliggande trafikleder, dock klarar bostäderna i Lugnet bullerkraven även med Värmdöleden kvar i nuvarande läge. I huvudförslaget för Danvikslösen, med trafikleden genom berget och spårvägstrafiken runt berget, förbättras ljudnivåerna för kvarteren i Lugnet väsentligt. Eftersom finansieringen av Danvikslösenprojektet inte är löst ännu har kontoret fått i uppdrag att titta på alternativa trafiklösningar. De alternativa lösningarna ska utformas med hänsyn till de miljökrav som ställs för att uppnå en god boendemiljö i Lugnet. Idag vet vi inte när byggstart kan beräknas eller hur lång byggtid som bedöms för Danvikslösen, dock ska kraven på en god boendemiljö beaktas även för de provisorier som erfordras under den tid som trafikanläggningen byggs. Det innebär att den nya trafikanläggningen i Danvikslösen inte äventyrar genomförandet av Lugnet.

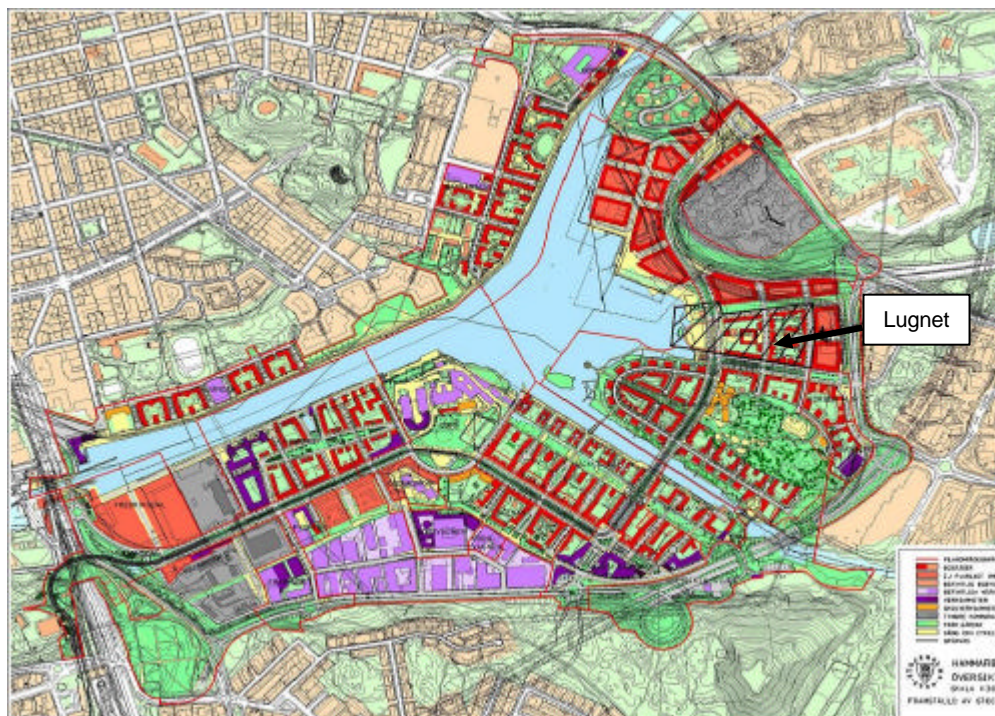
Kontorets uppfattning är att det är mycket angeläget att få till stånd kulturell verksamhet för de boende i Sjöstaden. Planen innehåller en kulturlokal om 900 m² med plats för en samlingsal för ca 350 åskådare. Lokalen ska kunna nyttjas som teater, konsertlokal, biograf, festlokal etc. Kulturlokalen ingår i Borätts projekt och avses uthyras till staden genom Kulturförvaltningen. Förhyrningen bör vara långsiktig, mellan 10-20 år för att få en låg hyreskostnad. Kontoret avser att medverka till en rimlig hyresnivå bl.a. genom att inte ta ut tomträtsavgäld för lokalen, vilket motiveras med att lokalen är viktig för Sjöstaden som helhet.

Enligt aktuell tidplan skall projektering, marksanering mm starta under 3:e kvartalet 2004 för att möjliggöra en byggstart av kontorets anläggningsarbeten under våren 2005. Detta delgenomförandebeslut omfattar enbart utgifter i samband med projektering och marksanering, vilket uppskattas till 47 mnkr. Kontoret avser att återkomma med förslag till genomförande av hela Lugnet i slutet av år 2004. Kontoret föreslår därför att projektering och marksanering inom detaljplanen för Lugnet mm genomförs i enlighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret begärde under våren 2003 att Stadsbyggnadskontoret skulle påbörja planarbetet för Lugnet. Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan som möjliggör uppförandet av ny bebyggelse av bostäder, kulturlokaler och kommersiell service för kvarteret Lugnet mm i Hammarby Sjästad. Remissen ska besvaras senast den 20 augusti 2004.



Översiktsplan Hammarby Sjästad

Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 17 december 2002 att anvisa mark avsedd för bostäder i det östra kvarteret till Stockholmshem och Wallenstam för byggande av ca 350 hyresrätter. Det västra kvarteret har markanvisats till Riksbyggen och Borätt för byggande av ca 300 bostadsrätter och kulturlokal. Marken för samtliga byggherrar ska upplåtas med tomträtt.

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar totalt en yta om 5,5 ha som begränsas av den befintliga Båtbyggargatan i söder, av planerade förlängningar av Vävar Johans Gata och Lugnets Allé i öst/västlig utsträckning och av en ny planerad lokalgata i norr.

Befintlig vegetation inom området består av en mindre dunge med sälg och björkar samt ett vassbälte i Lugnetviken. Övriga delar av planområdet utgörs av provisoriskt avgrusade områden för parkering och upplag för bergkross och schaktmassor. Inom området har småindustrier i form av bilserviceföretag och verkstäder haft verksamheter fram till slutet av 90-talet då industriområdet revs. Verksamheterna har medfört att marken är förorenad och behöver saneras.

Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

1996-09-05; SBN: Beslut om fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjöstad

2000-12-12; GFN: Genomförandebeslut för tillfälliga åtgärder inom Lugnet

2002-12-17; GFN: Beslut om markanvisning för bostadsändamål inom Lugnet i Hammarby Sjöstad till - AB Stockholmshem - AB Borätt – Wallenstam Byggnads AB - Riksbyggen.

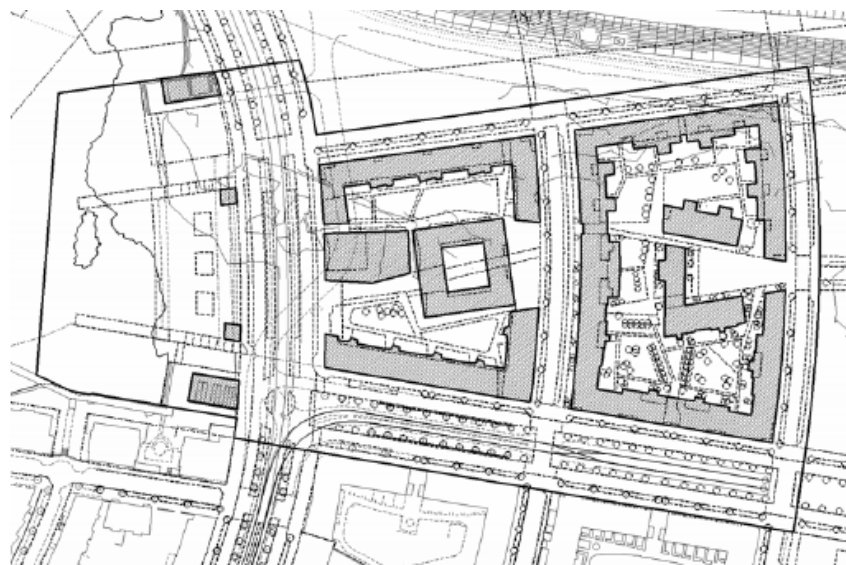
2003-03-13; SBN: Beslut att påbörja planarbete för detaljplan Lugnet

2003-10-16; SBN: Beslut att fullfölja planarbetet med resultatet av genomförda parallella uppdrag för detaljplan Lugnet.

Danvikslösen

Lugnets planområde utgör en del av det sk ”Danvikslösen projektet”. I detta projekt samarbetar Stockholms stad, Nacka kommun samt Stockholms läns landsting för att möjliggöra bostadsutbyggnad och bättre trafiklösningar vid Henriksdal och Lugnet. I planerna ingår bl.a. att förlägga Värmdöleden genom Henriksdalsberget samt att tvärbanan länkas samman med Saltsjöbanan och dras vidare in till Slussen. En principöverenskommelse har undertecknats av parterna i september 2003 och nu pågår arbete med att ta fram detaljplaner för projektets infrastrukturanläggningar. Enligt preliminär tidplan kommer Värmdöleden att ligga kvar i sitt nuvarande läge tom 2008-2010, därefter kommer området norr om detaljplanen Lugnet att under ett par årstid exploateras för bostadsbebyggelse.

Detaljplaneförslag



Planillustration

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskarakter med huvudsakligt bostadsinnehåll. Förslaget inrymmer ca 670 lägenheter, vissa ytor för kulturlokal, kommunal och kommersiell service med totalt 62 500 m² ljus BTA. I planen ingår även utbyggnad av erforderliga huvud- och lokalgatunät samt en större allmän plats anläggning (parterren) i Lugnetvikens innersta del. En hållplats för tvärbanan planeras i Lugnets Allé och cykelstråk planeras längs huvudgatorna.

Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen omfattar två stora kvarter i sex till sju våningar. Samtliga lägenheter har terrass, uteplats eller balkong. Centralt i det västra kvarteret planeras en 40 meter hög kubformad byggnad med 13 våningar som innehåller bostäder kring en mindre öppen gård. Genom portiker och mellan bostadsgårdar löper ett allmänt gångstråk mellan kvarteren i öst/västlig riktning.

Kulturlokal, kommunal- och kommersiell service.

Inom det västra kvarteret planeras det för en kulturlokal om 900 m² som innehåller en samlingslokal för ca 300-400 personer samt flera mindre rum avsedda för aktiviteter som dans-, musik- och målning. I det östra kvarteret planeras en förskola för 60-70 barn på ca 900 m² BTA i två våningsplan. Kommersiell service ska inrymmas i bottenvåningarna mot Lugnets Allé och i kvartershörnen längs Båtbyggargatan.

Gator, trafik och parkering

Lugnet är omgivet av trafik på Värmdöleden – med ca 53 000 fordon/dygn, Hammarby Fabriksväg – med ca 16 000 fordon/dygn, Båtbyggargatan – med ca 3 200 fordon/dygn samt Lugnets Allé – med ca 7 300 fordon/dygn. Ovan angivna trafikmängder bygger på trafikprognos för år 2010 när Södra Länken öppnat, Danvikslösen projektet realiserats och utbyggnader skett av återstående områden i Lugnet, Henriksdalshamnen och Danvikstull. En översyn av trafikprognosen för Hammarby Sjöstad kommer att göras, den visar troligen på ett mindre antal fordon per dygn än hittills antaget.

Planförslaget inrymmer esplanaderna Båtbyggargatan och del av Lugnets Allé, vars sektioner är 37,5 meter breda. Lokalgatorna utformas med 18 meter gaturum mellan motstående fasader, förgårdsmark, trottoarer, parkering, dubbelriktad körbana och trädplantering på gatornas västra sidor. Lokalgatan längs det norra parkstråket utformas med samma principer som övriga lokalgator.

Parkering förläggs i huvudsak till garage under byggnader, vilket motsvarar ett parkeringstal om ca 0,5 platser per lägenhet (100 m²) på kvartersmark. Planförslaget innehåller ca 90 stycken besöks- och angöringsplatser på gatumark. Det ger ett totalt parkeringstal på 0,65-0,7 vilket bedöms motsvara det långsiktiga behovet i Sjöstad. Nuvarande innehav är ca 0,75 platser per lägenhet, men detta förväntas sjunka när de tillfälliga parkeringsplatserna nu tas i anspråk för bebyggelsen i Lugnetområdet. I Hammarby Sjöstad finns även tillgång till bilpool. Inom varje kvarter ska det finnas uppställningsplatser för 1,5 cyklar per lägenhet.

Kollektivtrafikförsörjningen till området utgörs huvudsakligen av Tvärbanan. I och med Tvärbanans planerade förlängning till Slussen flyttas den nuvarande hållplatsen på Båtbyggargatan till Lugnets Allé. Dessutom finns det flera bussförbindelser till Södermalm, City och Nacka samt färjeförbindelse med Södermalm.

Parker och allmän platsmark

Direkt norr om planområdet planeras ett ca 20-30 m brett parkstråk från Lugnetviken till Svindersviken och Värmdövägen. Område avses detaljplaneläggas i Danvikslösenprojektet. Den parkmark som ingår i planområdet begränsas till Lugnetparterren, som utformas med trädäck närmast vattnet samt hårdgjorda ytor längre in. Dessa inre ytor nyttjas för planteringsytor samt lägre paviljongbyggnader som integreras med pergolor. Avsikten är bland annat att skapa en vistelseyta som kan användas året runt, har vattenkontakt och fungerar som rekreationsyta.



Vy över Lugnetparterren, Illustration Nyréns Arkitekter AB

Avfallshantering

För Lugnets planområde och för kommande utbyggnadsetapper inom Lugnet/Henriksdalshamnen planeras det för ett stationärt sopsugsystem.

Tillgänglighet

Planförslaget har utformas så att områdets gatusystem ligger i jämn lutning mellan ca 1:65 – 1:100. Nivåskillnader mellan Lugnets Allé och Lugnetparterren tas dels upp via befintliga ramper vid anslutande teknikbyggnader, dels via nya ramper och trappor. Befintliga ramper har lutningar på 1:18 respektive 1:25. Då utformningen av parterren ska bearbetas vidare är de nya rampernas lutningar ej fastställda. Med nuvarande utformning kommer den ena rampen att luta ca 1:20 och den andra ca 1:15-1:20. Mindre nivåskillnader finns inom båda kvarteren mellan gårdarnas mittpartier och de sidoförlagda och förhöjda bostadsgårdarna. Dessa nivåskillnader tas upp med ramper med lutning 1:20 och med trappor. Samtliga trapphus har direkt anslutning i plan till såväl gata som gård.

Angöringsavstånd/parkering

Alla bostadshusentréer och kulturhuslokalernas huvudentré nås inom ca 10 m angöringsavstånd från gata. Ingen biltrafik ska förekomma på gårdar. Huvuddelen av områdets trapphus har direkt tillgänglighet till garage.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Stockholms stad är genom gatu- och fastighetsnämnden huvudman för den allmänna platsmarken och har därvid ansvar för gator, torg och parker. SL är huvudman för spårutbyggnaden (tvärbanans fortsatta dragning). Stockholm Vatten är huvudman för vatten och avloppssystem och Fortum är huvudman för el och värme. Fortum förutsätts även vara huvudman för eventuella solvärmeanläggningar. Telia är huvudman för teleledningar. Byggherrarna bildar en samfällighet för sopsugsanläggningen som inrättas som en gemensamhetsanläggning.

Kulturlokalen som ingår i Borätts projekt avses att förhyras av Staden genom Kulturförvaltningen. Förhyrningen bör vara långsiktig ca 10-15 år, för att ge lång avskrivningstid och därmed lägre hyra. Kulturlokalen och programmet för denna har diskuterats ingående med Kulturförvaltningen men finns ej med i Kulturnämndens budget utan förs upp till nämnden först nu i samband med remissen.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Detaljplan, utställning kvartal 4, 2004

Detaljplan, beslut SBN kvartal 4, 2004

Detaljplan, laga kraft kvartal 1, 2005

Fastighetsbildning/bygglov kvartal 2, 2005

Byggstart byggherrar kvartal 3, 2005

Inflyttning under år 2007

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden. Stadens markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Markåtkomst

Planförslaget berör fastigheten Södra Hammarby Hamnen 1:3 i Stockholms kommun. All mark inom området ägs av Stockholms stad. Idag finns ett antal arrendatorer med korttidsupplåtelser inom området, dessa kommer att bli uppsagda och lämna området.

Utbyggnad och genomförande

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området, dvs med andra etapper inom Hammarby Sjöstad. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm. Noggrann trafikplanering krävs då det, förutom byggtrafik, periodvis kommer att gå bussar i linjetrafik samt allmän trafik inom området. Idag går det en bussgata genom området, som kommer att läggas om i olika omgångar, då bussar i linjetrafik kommer att trafikera området under hela utbyggnadstiden. Den befintliga Kanalvägen kommer troligen att stängas av för allmän trafik under en period i utbyggnadsskedet. Innan byggherrarna tillträder sina tomter och byggstartar skall marken saneras och erforderliga arbetsgator byggas ut.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Tyréns Infrakonsult AB på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret. Ur miljökonsekvensbeskrivningen, som ingår i samrådshandlingarna, framgår att de väsentligaste miljöfrågorna att belysa är trafikbuller, luftkvalité, markföroreningar och ljusförhållanden inom kvartersgårdar. MKBn visar att boendemiljön inom området påverkas väsentligt av genomförandet av projekt Danvikslösen och flyttning av Värmdöleden in genom Henriksdalsberget.

Planområdet kommer att vara utsatt för buller från trafiken på omkringliggande trafikleder dock klarar bostäderna i Lugnet bullerkraven även med Värmdöleden kvar i nuvarande läge. De generella riktvärdena för buller överskrids vid fasader mot gatan men med hänsyn till de avsteg från riktvärdena som får göras vid bostadsbyggande i Stockholm, uppfyller de båda kvarteren målsättningen om en tyst sida med några få undantag vilka ska bearbetas vidare. Fasader och fönster med förstärkt ljudisolering krävs för att dämpa bullret till acceptabel inomhusnivå. När Värmdöleden flyttas in i tunnel förbättras ljudnivån väsentligt.

Beräkningar av luftkvalitén i planområdet visar att halter av kväveoxid och partiklar med god marginal klarar miljökvalitetsnormernas krav.

Tidigare verksamheter i området har varit sådana som ofta orsakar föroreningar i marken. Området är dessutom utfyllt med massor av okänt ursprung. Miljötekniska markundersökningar visar på förekomst av miljöfarliga halter av främst metaller och olja. Föroreningar har även påträffats i grundvattnet. Då den förorenade marken kommer tas om hand medför genomförandet av planen en väsentlig förbättring av situationen i området.

De södra delarna av gårdarna kommer att ha mycket få soltimmar beroende på den höga bebyggelsen mot Båtbyggargatan. Möjligheter att öka ljusinsläpp på gårdarna ska studeras vidare.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Upplåtelse av mark med tomträtt är aktuellt inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid framtida tomträttsupplåtelse. Stadens utgifter utgörs huvudsakligen av exploateringsutgifter, vilket avser utgifter för utredning, projektering, markförvärv, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av huvud- och lokalator, anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt parkanläggningar. Planförslaget medför att exploateringsutgifter bedöms till ca 320 mnkr. Inkomsterna bedöms till ca 260 mnkr. Sammanlagt ger detta ett underskott på ca 60 mnkr. Stadens utgifter för exploateringen finansieras via gatu- och fastighetskontorets investeringsbudget. Investeringar i vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens budget. Sopsuganläggningen finansieras gemensamt av byggherrarna.

De dåliga grundförhållanden som råder inom området innebär stora utgifter för grundförstärkande åtgärder. Större delen av gatorna och ledningarna kommer att förstärkas med påldäck. Staden kommer att utge viss ersättning till byggherrar på grund av extraordinära grundläggningsförhållanden.

Det ligger stor osäkerhet i den bedömda utgiften för parterren. Vilket främst beror på att omfattningen av muddringsarbetet är svårbedömt. Utformningen av parterren och omfattningen av muddringsarbetet kommer därför att utredas vidare under systemhandlingsarbetet.

Delgenomförande

Åtgärdsförslag

Kontoret avser att fullfölja *utrednings och projekteringsarbeten* för att möjliggöra produktionsstart av anläggningsarbeten under våren/sommaren 2005.

Kontoret avser att genomföra *sanering* av planområdet (exkl. parterren) under hösten 2004 och våren 2005 och sedan överlämna marken färdigsanerad till respektive byggherre utifrån de kvalitetskrav som gäller enligt platsspecifika riktvärden för Lugnet. Parallellt med saneringsentreprenaden upphandlas kontrollorganisation som kontinuerligt tar prover och övervakar att massorna hanteras på ett miljömässigt riktigt sätt.

Ekonomiska konsekvenser

Projekteringsutgiften avser arbetet med systemhandlingen samt framställande av förfrågningsunderlag för upphandling av anläggningsentreprenör som ska starta våren 2005. Projekteringen omfattar dessutom diverse *utredningar* så som kompletterande geoteknik mm. Utgifterna för projektering och utredningar uppskattas till 13 mnkr.

Av erfarenhet vet vi att det ligger stor osäkerhet i en bedömning av utgifterna för *sanering*. Efter genomförd riskanalys har vi bedömt utgifterna för saneringen och diverse provisorier till 30 mnkr. Då inkluderas upprättande av handlingar, utgift för saneringsentreprenad, bygglösning och kontrollorganisation.

Hittills har exploateringsutgifter om ca 55 mnkr förbrukats inom Lugnet, varav 51 mnkr för markförvärv respektive 4 mnkr för utredningar och projektering.

Delgenomförandebeslut omfattar enbart utgifter för utredningar och projektering (17 mnkr) och marksanering (30 mnkr) vilket sammanlagt uppskattas till 47 mnkr. Kontoret avser att återkomma med förslag till genomförande av hela Lugnet i slutet av 2004, då kommer exploateringskalkyl att redovisas.

Risker

Att uppskatta utgifter för att sanera förorenad mark innebär alltid en ekonomisk osäkerhet. Trots miljöteknisk markundersökning och analyser av prover så är det svårt att bedöma saneringsbehov och att fastställa mängden förorenad jord i området.

Kontorets synpunkter och förslag

Genom att Gatu- och fastighetskontoret medverkat vid utarbetandet av detaljplaneförslaget har kontorets synpunkter i olika frågor under hand förts fram och till viss del kunnat beaktas. Dock finns delar i planförslaget som kontoret anser skall beaktas i det fortsatta planarbetet.

Planen bör utformas så att den planerade förskolan i det östra kvarteret kan uppföras i två våningsplan, i hela byggnadens bredd. Planbestämmelsen bör medge en flexibel användning för att inte begränsa framtida nyttjande till skola, barnstuga mm utan även kunna inrymma bostäder.

Trafikdagvatten från Lugnets Allé och dess förlängning mot Danvikstull föreslås renas i en försedimenteringsanläggning och en anlagd våtmark. Anläggningens storlek och omfattning ska studeras vidare.

Kontoret strävar efter att försöka begränsa muddrings- och saneringsarbetet i Lugnet-viken. Det är därför viktigt att utformningen av Lugnetparterren anpassas efter de geotekniska förutsättningarna som framkommer vid det fortsatta utredningsarbetet.

Planområdet kommer att vara utsatt för buller från trafiken på omkringliggande trafikleder, dock klarar bostäderna i Lugnet bullerkraven även med Värmdöleden kvar i nuvarande läge. I huvudförslaget för Danvikslösen, med trafikleden genom berget och spårvägstrafiken runt berget, förbättras ljudnivåerna för kvarteren i Lugnet väsentligt. Eftersom finansieringen av Danvikslösenprojektet inte är löst ännu har kontoret fått i uppdrag att titta på alternativa trafiklösningar. De alternativa lösningarna ska utformas med hänsyn till de miljökrav som ställs för att uppnå en god boendemiljö i Lugnet. Idag vet vi inte när byggstart kan beräknas eller hur lång byggtid som bedöms för Danvikslösen, dock ska kraven på en god boendemiljö beaktas även för de provisorier som erfordras under den tid som trafikanläggningen byggs, vilket innebär att den nya trafikanläggningen i Danvikslösen inte äventyrar genomförandet av Lugnet.

I Sjöstaden finns utbildningslokaler med kulturanknytning genom Kulturama och Fryshuset, som har omfattande verksamheter, men som inte direkt vänder sig till Sjöstadsborna utan har hela staden som upptagningsområde. Vidare finns ett litet bibliotek intill Lumahuset, som trots små lokaler och mycket begränsade öppettider är ett uppskattat inslag i Sjöstaden. Kontorets uppfattning är att det är mycket angeläget att få till stånd kulturell verksamhet för de boende i Sjöstaden med kulturskoleverksamhet i stadens regi. Planen innehåller därför en kulturlokal om 900 m² med plats för en samlingsal för ca 350 åskådare med mobila läktare som kan dras ihop och därmed skapa stora ytor för andra ändamål när åskådarplatserna inte behövs. Lokalen ska kunna nyttjas som teater, konsertlokal, biograf, festlokal etc. men också för vissa samlingar t.ex. som skolaula, föreläsningar, offentliga möten av olika slag etc. Kulturlokalen ingår i Borätts projekt och avses uthyras till staden genom Kulturförvaltningen. Förhyrningen bör vara långsiktig, mellan 10-20 år för att få en låg hyreskostnad. Kontoret avser att medverka till en rimlig hyresnivå bl.a. genom att inte ta ut tomträttsavgäld för lokalen. Detta motiveras med att lokalen är viktig för Sjöstaden som helhet.

I parken, parterren, planeras för paviljongbyggnad. Innehållet i denna byggnad är oklart men serveringsverksamhet och toalett har diskuterats. Kontoret anser att privatintressent bör driva, och eventuellt även bygga paviljongen. Hur marken ska upplåtas ska utredas vidare, vilket bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Platsen som planerats för paviljongbyggnad måste utformas så att den kan nyttjas även utan byggnad.

Slutsatser

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

Detta delgenomförandebeslut omfattar enbart utgifter i samband med projektering och marksanering, vilket uppskattas till 47 mnkr. Utgifterna inryms i Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2004 och treårsprogram 2005-2007. Kontoret avser att återkomma med förslag till genomförande av hela Lugnet i slutet av 2004. Kontoret föreslår därför att projektering och marksanering inom detaljplanen för Lugnet mm genomförs i enlighet med detta utlåtande.

För den som vill se detaljplaneförslaget i sin helhet vänligen kontakta handläggaren Malin von Sicard, tel 508 264 38 eller mail malin.vonsicard@gfk.stockholm.se. Planförslaget finns även på nätet under www.stockholm.se/sbk Välj "Aktuella planprojekt", sedan "Katarina Sofia" och "Lugnetområdet".