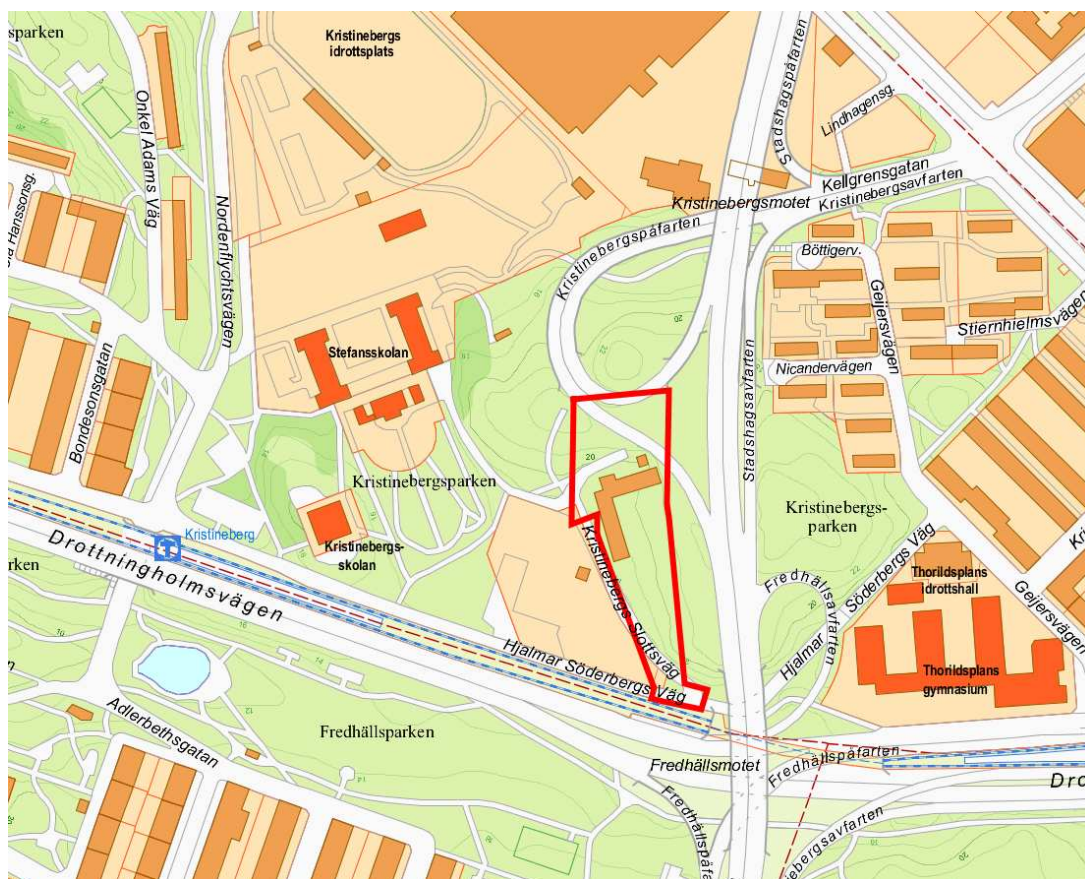


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Kristineberg 1:10 i Kristineberg, S-Dp 2011-09773-54



*Planområdet i hörnet Drottningholmsvägen - Essingeleden
Utsnitt ur Stockholmskartan*

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetets syfte är att fullfölja programmet för Nordvästra Kungsholmens intentioner och att möjliggöra ny kontorsbebyggelse inom planområdet.

Nytt kontorshus

Kontorshusen planeras med en total yta av ca 60-70 000 kvadratmeter fördelad på tre huskroppar i 6 - 7 våningar med lägre länkbyggnader emellan och garage i källarplan. Publika lokaler placeras i bottenvåningen mot gata såsom caféer. Området kan komma att byggas ut i flera etapper. Byggnadsvolymerna anpassas i höjd till stadens siluett och de stora stråken i landskapet.

Vid länkbyggnaderna mellan kontorshusen utformas entrétorg mot Kristinebergs slottsväg. Länkbyggnaderna ska förses med en genomsiktlig skärm i bakkant mot Essingeleden för att skydda mot luftföroreningar och buller från trafiken på Essingeleden.

Teknisk anläggning

Mellan kvarteret och Essingeleden medger planen ett område för teknisk anläggning. Här planerar Stockholms Vatten att placera en tryckstegringsstation för dricksvatten.

Ekbestånd

Inom planområdet finns värdefull naturmark. Det aktuella området är en del av kärnområde för ek med gamla grova ekar samt värdefulla askar och lönnar. Planförslaget medför dock att dessa värden med bl a stora ekar försvinner. Det bedöms inte vara möjligt att bevara naturvärden och ekar i området och samtidigt bebygga det bullerutsatta planområdet med ändamålsenlig kontorsbebyggelse som kan skärma bakomliggande park och bostäder från buller. Inom stadsutvecklingsområdet har därför fokus lagts på att spara mer av det viktiga ekbeståndet öster om slottet (utanför planområdet). Motivet till detta är att bevara större sammanhållna grönområden, vilket är viktigt för att ekarna ska må bra och som dessutom får större rekreativ värde för stadsdelens invånare då denna del inte blir lika bullerutsatt.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	mar-maj 2013
Granskning	sept-okt 2013
Godkännande i SBN	nov 2013
Antagande i KF	jan 2014

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Nytt kontorshus.....	2
Teknisk anläggning	2
Ekbestånd.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Gator och trafik inom planområdet.....	8
Störningar och risker	8
Natur	9
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden.....	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	11
Befintlig bebyggelse.....	12
Planförslag	12
Nytt kontorshus.....	12
Angöring och parkering.....	16
Tillgänglighet.....	17
Park/naturområde.....	17
Teknisk anläggning	18
Teknisk försörjning.....	18
Konsekvenser för miljön	18
Behovsbedömning.....	18
Naturmiljö	19
Miljökvalitetsnormer för vatten	19
Störningar och risker	19
Tidplan	23
Genomförande	24
Organisatoriska frågor.....	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor.....	25
Tekniska frågor.....	25
Genomförandetid	26

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Naturmiljö

- *Landskapsgestaltning Kristinebergshöjden* (Ramböll landskap & Plan, Elisabeth Rosenquist Saidac, Jessica Dahlman, 2012, förhandskopia 2012-03-27)
- *Ek Kristinebergshöjden, PM 2012-04-20* (VIÖS AB, Örjan Stål)
- *Sammanställning av naturvärden, Detaljplan för del av fastigheten Kristineberg 1:10 m fl* (Ekologigruppen AB, Åsa Eriksson, 2013-03-07)

Grundvatten och dagvatten

- *Inledande geohydrologisk undersökning på fastigheten Kristineberg 1:10 på Kungsholmen i Stockholm* (Geosigma AB, Ellen Walger, 2012)
- *Dagvattenutredning Kristineberg 1:10, kontorshus* (Geosigma AB, Cecilia Sköld, 2012)

Luftkvalitet

- *Kristinebergshöjden, Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och Kvävedioxid (NO₂) år 1215* (SLB-analys, Magnus Brydolf, 2012 januari, uppdaterad 2012-02-17)
- *PM, Bedömning av luftföroreningshalter vid Kristinebergshöjden etapp 2 år 2016*, (SLB-analys, Magnus Brydolf, 2013 februari).

Risk

- *Risikanalys avseende bergschakt* (Nitro Consult AB, Michael Jonson, 2012)
- *Inledande riskanalys kv Kristineberg 1:10-avseende transporter med farligt gods på Essingeleden och Drottningholmsvägen* (Brandskyddslaget, Rosie Kvål, mars 2013)

Buller

- *Buller Kristinebergshöjden, Västra Kungsholmen* (Ramböll Akustik, Tomas Sandman, 2012-11-30)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret och NCC Property Development AB. Byggherren har anlitat White arkitekter AB för projektet. Planen är upprättad med normalt förfarande och med hjälp av plankonsult.

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetets syfte är att fullfölja programmet för Nordvästra Kungsholmens intentioner och att möjliggöra ny kontorsbebyggelse inom planområdet.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Kristineberg, i hörnet vid de stora trafiklederna Drottningholmsvägen och Essingeleden. Detaljplanen berör del av fastighet-

erna Kristineberg 1:10 och Krillans Krog 1. Marken ägs av Stockholms stad. Krillans Krog 1 är upplåten med tomträtt till Boende Fredrik Fyra AB.

Tidigare ställningstaganden

Vision 2030

Stockholm stad har en vision för staden som heter Vision 2030 (godkänd i fullmäktige juni 2007). Där anges att det växande Stockholm är en viktig förutsättning för att staden ska kunna utvecklas och att stockholmarna ska få en bättre stad att leva i. Samtidigt ställer en växande stad stora krav på bostadsbyggande, ny infrastruktur, och god offentlig service. Omkring en miljon personer beräknas bo i Stockholms stad år 2030.

Översiktsplan

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, är planområdet utpekad som stadsutvecklingsområde med innerstadsbebyggelse. Den beslutade inriktningen i Program för Nord-västra Kungsholmen (2002), ska gälla för fortsatt planering och byggande. I översiktsplanen benämns stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen.

Program

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett program för stadsutveckling inom Nordvästra Kungsholmen. Stadsbyggnadsnämnden godkände i huvudsak programmet i januari 2002. I beslutet fastslog nämnden att området ska vara en del av innerstaden och att bebyggelsen ska anpassas efter denna ambition. Nämnden uttalade vidare att hög exploatering, klara kvartersindelningar och mångfald i verksamheter och fasader är grunden för utformningen av stadsmässig bebyggelse. I programmet eftersträvas en mångfunktionell stad genom samlokalisering av bostäder och arbetsplatser. En varierad och nyskapande arkitektur eftersträvas. I programmet för Nordvästra Kungsholmen föreslås ny bebyggelse i form av arbetsplatser för aktuellt planområde.

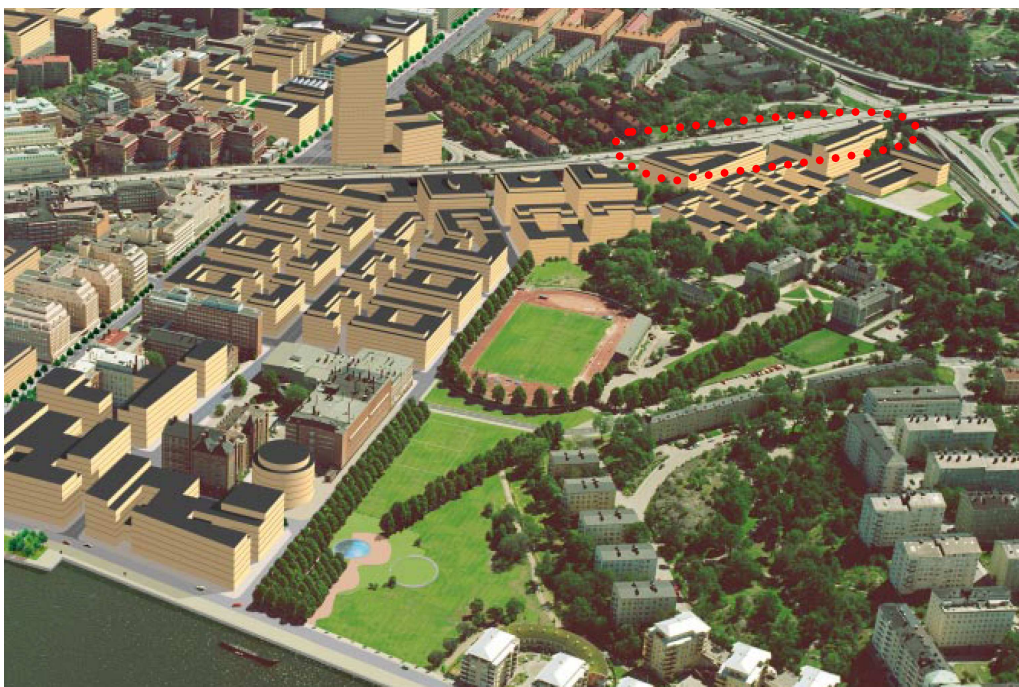


Illustration från programmet för Nordvästra Kungsholmen. Ungefärligt planområde markerat i rött.

Detaljplan

För större delen av planområdet gäller Pl 0180-6111, fastställd 1964, som anger Park, Gatumark och Specialområde för motortrafik. För en mindre del av planområdet gäller Dp 92069, fastställd 1995, som anger kvartersmark för hotell och elnätstation och gatumark.

Kristinebergsmotet

Ny detaljplan utanför planområdet är Dp 2003-16067, lagakraftvunnen i september 2011, för Kristinebergsmotet. Förslaget innebär att den nuvarande trafikplatsen ersätts med en mindre ytkrävande trafiklösning. Genom förslaget frigörs mark för framtida bebyggelse på Kristinebergshöjden, väster om Essingeleden. Den nya trafikplatsen byggs just nu och beräknas att färdigställas 2015.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2008-01-24 givit NCC Property Development AB en markanvisning för ny kontorsbebyggelse.

Riksintressen

Essingeleden, Drottningholmsvägen och Bromma flygplats är kommunikationsanläggningar av riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Tillkommande bebyggelse och andra förändringar får inte innebära att trafikkapaciteten riskerar att inskränkas eller att framtida funktion hotas.

Kristinebergs slotts huvudbyggnad är blåklassad av stadsmuseet, dess kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne.

Förutsättningar

Planerade förändringar i området

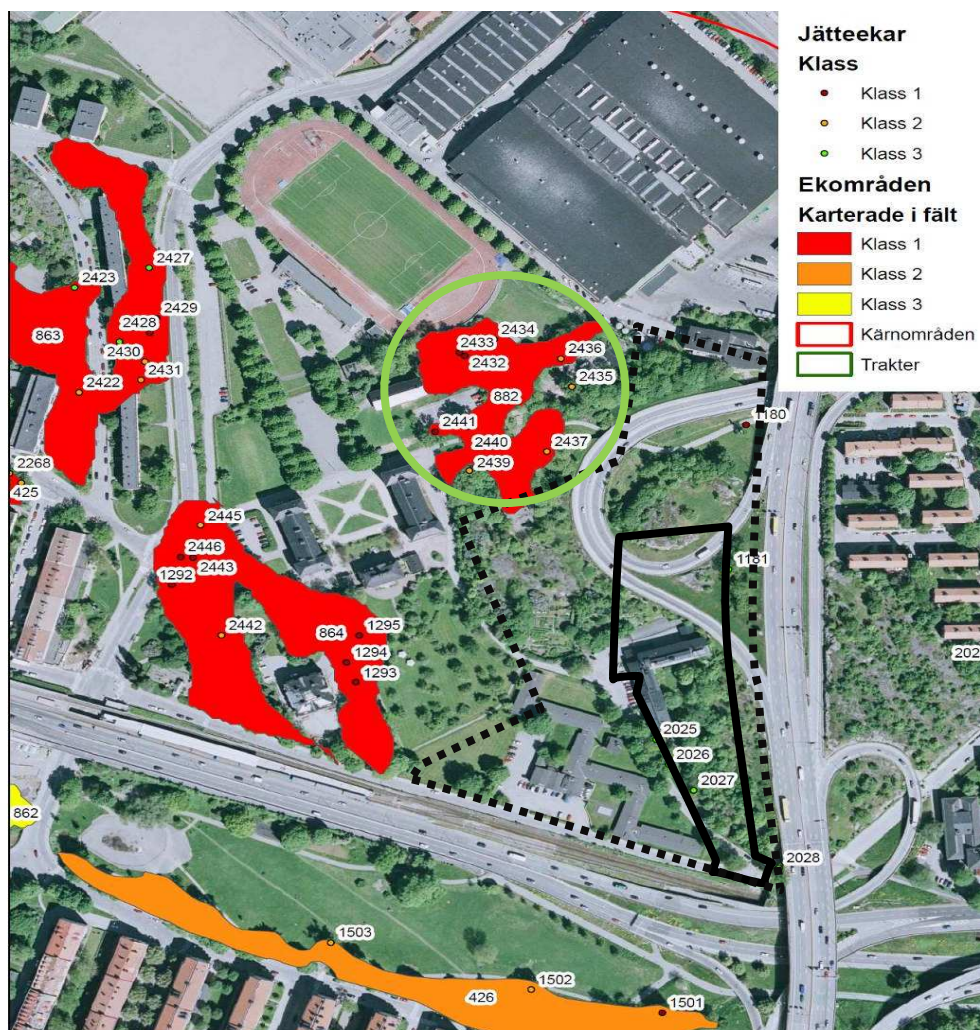
Stora förändringar planeras i området inom ramen för stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Detaljplanen är anpassad till den kommande gatustrukturen och de projekt som planeras i närområdet såsom bostäder, kontor och idrottshall. Kristinebergs Slottsväg, som får en delvis ny sträckning, avses framöver knyta samman Hjalmar Söderbergs väg med Lindhagensgatan, via Kristinebergshöjden. För att detaljplanen ska kunna förverkligas behöver detaljplanen för angränsande fastighet (Krillans Krog 1) vinna laga kraft.

Inom stadsutvecklingsområdet är målet att skapa en attraktiv stadsmiljö med en blandning av bostäder och verksamheter. Det finns ett stort behov av bostäder i Stockholm idag därför måste stadens mark användas så effektivt som möjligt. De tomter som exploateras bebyggs tätt och på friytorna skapas fina parker och offentliga platser som kan användas av alla.

Den planerade stadsstrukturen i området kring Kristinebergs slott har bearbetats sedan programmet för Nordvästra Kungsholmen togs fram 2002. Men utvecklingen har skett utifrån de intentioner och gestaltungsprinciper som programmet slog fast.

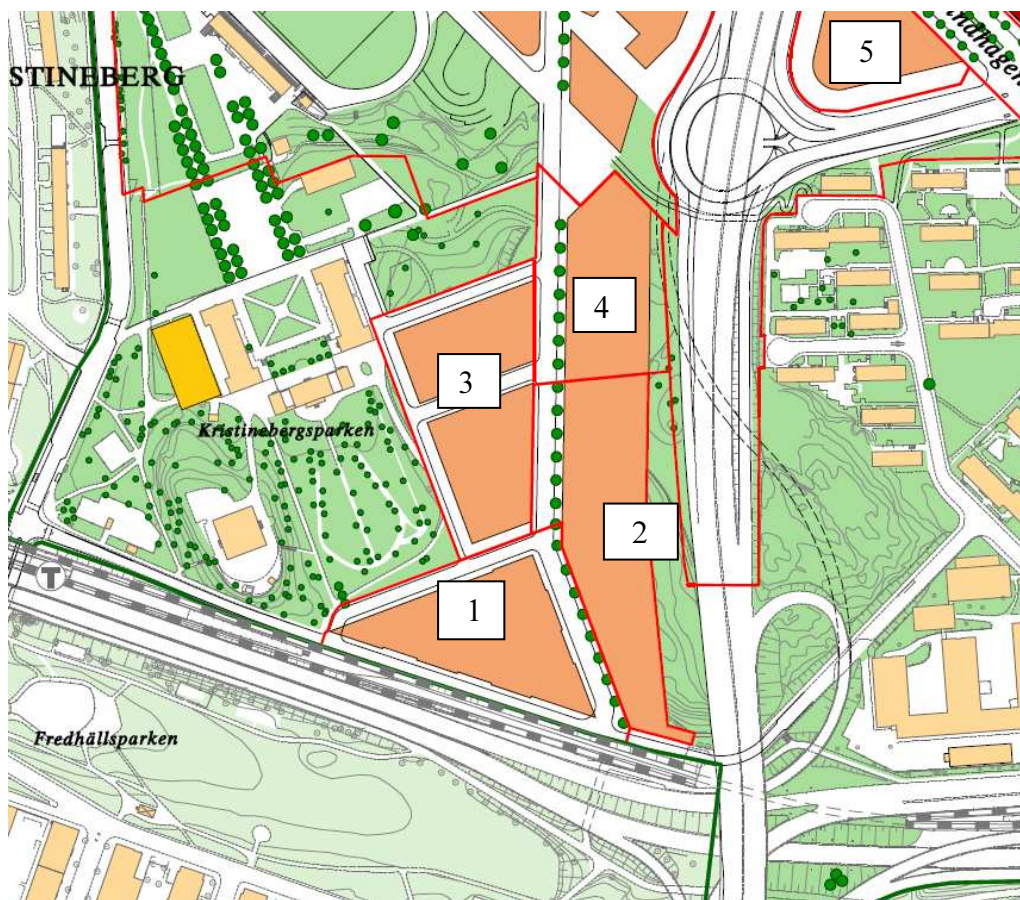
Den övergripande strukturen är utformad utifrån dessa utgångspunkter:

- Att bygga i så stor utsträckning som möjligt på redan exploaterad mark.
- Att bygga tätt för att spara friytor.
- Att skapa en skärm av bebyggelse som skyddar parken, bostäderna och skolan från miljöstörningar från Essingeleden.
- Att bevara sammanhållna grönområden som är viktiga både från biologisk och rekreations synpunkt.
- Att skapa en tydligt avläsbar sammanhållen stadsstruktur.



Karta från Ekdatabasen 2007, område som föreslås bebyggas i kommande detaljplaner markeras med streckad linje. Aktuellt planområde markeras med svart heldragen linje. Ekparken markerad med grön linje. Större ekar är markerade med punkt och nummer.

En förändring som har skett sen programmet är vilka grönområden som sparas. Istället för att göra små släpp i bebyggelsen för att spara vegetation och ekar föreslås att grönytor sparas i större sammanhängande områden. Det ek-område som sparas centralt i området (se grön ring på kartan) benämns Ekparken i parkprogrammet. Här finns flera av de största ekarna. Vissa delar av området är idag instängslat och används som upplagsyta för idrottsplatsen. Ekparken planeras att öppnas upp och göras tillgängligt. Den nya bebyggelsen kommer ge parken skydd från buller och miljöstörningar från Essingeleden vilket gör att området kommer att bli attraktivt för rekreation.



Del av planöversikt för Västra Kungsholmen januari 2013

Detaljplaner i området

Flera detaljplaner är på gång i denna del av stadsutvecklingsområdet.

1. Nytt bostadskvarter för ca 160 lägenheter och förskola. Lokaler för centrumändamål utmed Hjalmar Söderbergs Väg, Dp 2007-37127-54. Antagen i kommunfullmäktige i jan 2013.
2. Det aktuella kontorsprojektet med lokaler för centrumändamål i utmed gatan, Dp 2011-09773-54.
3. Nya bostadskvarter för 220-250 lägenheter och förskola, Dp 2012-05679-54. Ska gå till Stadsbyggnadsnämnden för startbeslut under våren.
4. Eventuell idrottshall. Detaljplanen har inte påbörjats ännu.
5. Kristinebergs slott 11 mm (Park1), kontor och brandstation , Dp 2010-11724-54. Plansamråd under feb-mar 2013.

Gator och trafik inom planområdet

Inom planområdet ligger Kristinebergs Slottsväg som når fram till slottet via Hjalmar Söderbergs Väg. Här passerar ca 500 fordon/dygn. Gående och cyklande kan ta sig genom tunnlar under Essingeleden mot Stadshagen och under tunnelbanan och Drottningholmsvägen till Fredhällsparken.

Störningar och risker

Planerad bebyggelse ligger ca 25 meter från Essingeleden och över 50 meter från Drottningholmsvägen. Det innebär att planområdet är starkt påverkat av störningar så som buller och luftföroreningar. Essingeleden och Drottningholmsvägen som båda är klassade som transportleder för farligt gods. Detta gör

att riskerna mot den planerade bebyggelsen behöver analyseras och åtgärder övervägas. Läs mer under rubrik Konsekvenser för miljön.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag delar av Kristinebergs Slottsväg samt naturmark med berghällar och gamla ekar. Området ligger i en sydvästlig slänt utmed Essingeleden och ca 25 m från Essingeledens vägbana. Områdets norra del innefattar även på och avfarter till Essingeleden. Området är inte avsett för att vistas i då det ligger intill större trafikleder.



Intilliggande vägmiljö

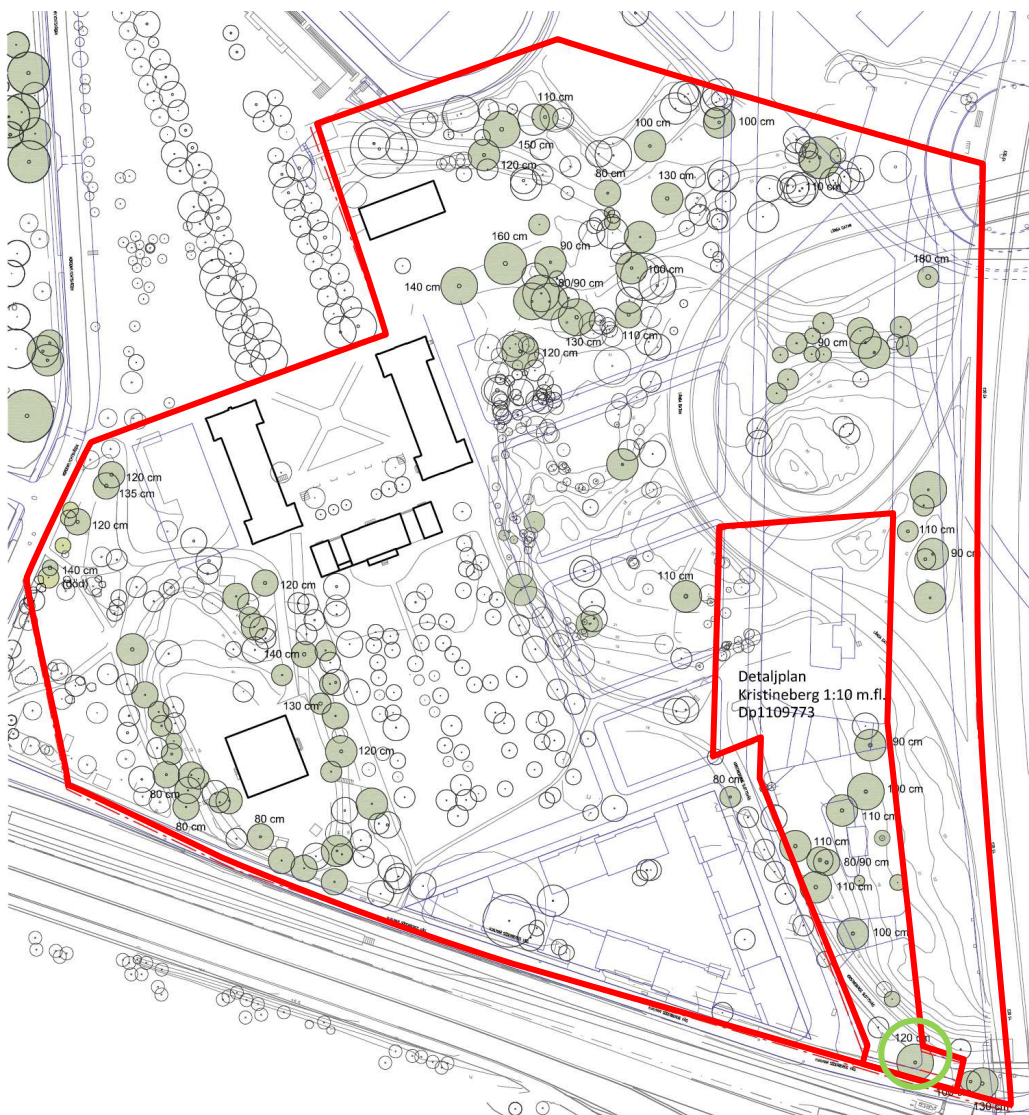


Ytligt berg i hela området

Ekbestånd

Ädellövträden hör till det gamla kulturlandskapet. Många av de äldsta ekarna har förmodligen vuxit i gamla hagmarker, andra har ingått i gårdars och slotts parker eller alléer. I hela Kristinebergsparken och områdena runt omkring, inkluderande även delarna väster om Nordenflychts väg, finns ett ovanligt stort antal gamla ekar, lindar och fruktträd. Även grova askar och almar förekommer. Antalet grova träd är så betydande att området bedömts utgöra ett kärnområde för biologisk mångfald. Det har även konstaterats flera rödlistade arter i området. Trädens ålder samt dess betydelse för spridningssamband gör att träden inte fullt ut kan ersättas genom kompensationsåtgärder. Samtliga träd inom detaljplaneområdet kommer att försvinna. Inom planområdet står 13 stycken ekar varav 9 stycken är grova med en stamdiameter över 80 cm. Övriga träd är lind, oxel och ask.

Staden har gjort en utredning huruvida det är möjligt att kunna bevara en stor äldre ek. (med en stamdiameter på 130 cm, markerad med grön ring på kartan nedan.) Eken växer i dag i en liten gräsyta mellan Kristinebergs slottsväg och Hjalmar Söderbergsväg. De båda vägarnas placering har bidragit till inskränkning av ekens naturliga växtplats och rotutbredning. Eftersom trädet redan var stort när vägarna byggdes och ledningar sedan har installerats i vägkroppen, har förmodligen också delar av ekens rotsystem skadats. Med utgångspunkt av trädets redan utsatta situation och de risker som föreligger vid uppförande av byggnader blir bedömningen att trädet skulle få mycket svårt att klara sig på platsen.



Ekar utmärkta med grön cirkel.
Stora ekar, större än 80 cm i stamdiameter, är även utmärkta med stamdiameter.

Totalt 101 st ekar inom hela det avgränsade området, varav 43 st med en diameter på 80 cm eller över.
Totalt 13 st ekar inom detaljplaneområdet, varav 9 st med en diameter på 80 cm eller över.

Stockholms Stad - Kristineberg 1:10 m.fl.
BEFINTLIGA EKAR

skala 1:2000(A4) - 130227

SWECO



Bild 1. Del av ekbeståndet utmed Kristinebergs Slottsväg. Byggnaden är Trafik Stockholm

Bild 2. Ek i hörnet av Hjalmar Söderbergs väg och Kristinebergs Slottsväg. Markerad med grön ring på kartan föregående sida.



Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger på en lokal bergshöjd som i sin södra del vid Hjalmar Söderbergs Väg ligger på höjden +14 meter över nollplanet och i sin norra del vid Essingeledens på och avfarter som högst +22 meter över nollplanet. Bergshöjden sluttar mot sydväst. Väster och söder om bergshöjden finns lera. Geologin inom området består främst av berg i dagen, bitvis täckt av ett tunt jordtäckte troligen bestående av morän eller fyllning. Västra delen av fastigheten består av lös till halvfast lera underlagrad av morän. Berggrunden i området utgörs främst av granit.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/ övergångsvattnet Mälaren-Stockholm (SE657596-161702) med avrinning mot Mälaren - Riddarfjärden. Enligt VISS i januari 2013 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Markavvattning

I Kristinebergs slottsväg finns en kombinerad dag- och spillvattenledning.

Dagvatten

Markförhållandena gör att infiltration inte går att tillämpa inom planområdet. Dagvattnet kommer efter utbyggnad av dagvattenledningar i området att ledas till Riddarfjärden, vilken enligt Stockholms dagvattenstrategi klassas som ”mindre känslig för mänsklig påverkan”. Dagvatten får släppas till Riddarfjärden utan föregående rening om det inte innehåller höga halter av föroreningar enligt dagvattenstrategins definierade koncentrationer. Föroreningshalterna är låga från naturområdet.

Grundvatten

Kristinebergshöjden är en bergsklack som gränsar mot ett lerområde underlagrat av friktionsjord. Grundvattennivåerna inom Kristinebergshöjden varierar mellan ca +10 m och +17 m (markyta mellan ca +13 och +23m) och grundvattennivåerna verkar samvariera mellan jord och berg. I Norra delen av Kristinebergshöjden går en topografisk grundvattendelare. Grundvattnet rör sig sedan genom området mot syd-sydöst, trots att topografin lutar mot sydväst. Väl nere i lerdalen längs Drottningholmsvägen strömmar grundvattnet sedan vidare främst österut.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kristinebergs slott och slottspark

I den närmaste omgivningen ligger Kristinebergs slott och slottspark. Slottet är en elegant, lite stram rokokobyggnad i sten på två våningar uppförd på 1700-talet. Klocktornet på taket har tillkommit i efterhand. I dag ingår Kristinebergs slott i stadens allmännyttiga hyreslägenhetsbestånd. Kristinebergs slottspark (Kristinebergsparken), söder om huvudbyggnaden, är en kulturhistorisk anläggning med tydliga historiska objekt och en formell struktur med axlar och siktlinjer. I dag används parken, kallad ”äppelparken”, av lekande skolbarn, hundägare och boende i Kristineberg.

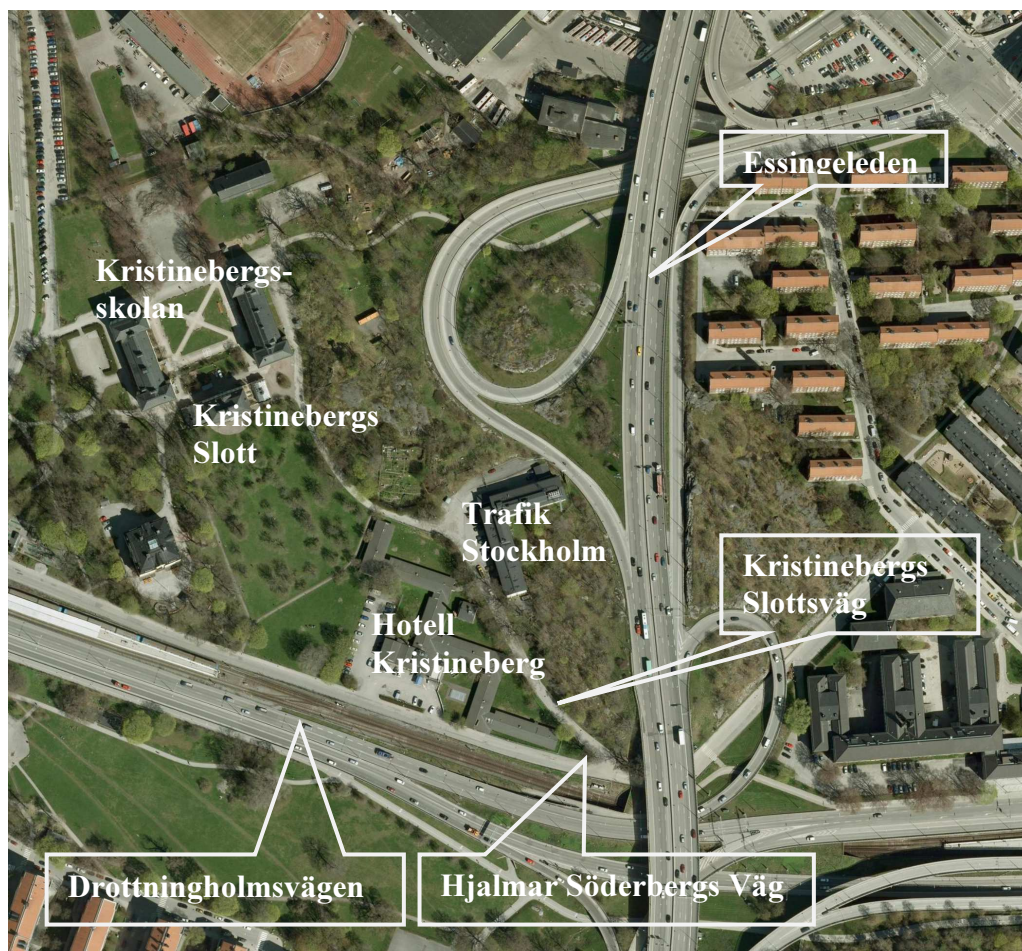


Foto över området innan rivningen av Hotell Kristineberg (2012).

Befintlig bebyggelse

Två byggnader berörs av planen, Hotell Kristineberg och Trafik Stockholm. För hotellet pågår just nu en annan detaljplan (Krillans krog 1) där hotellet föreslås ersättas med bostäder och förskola. Trafik Stockholm kommer inom några år flytta till nya lokaler. Den södra delen av det planerade kontorsprojektet kan genomföras medan verksamheten ligger kvar.

Planförslag

Nytt kontorshus

Förslaget innebär en kontorsbyggnad i 6 - 7 våningar fördelad på tre huskroppar med länkbyggnader emellan och garage i källarplan samt med publika lokaler i bottenvåning mot gata såsom caféer och restauranger. Byggnadsvolymerna anpassas i höjd till stadens siluett och de stora stråken i landskapet. Byggnaden har lägst höjd vid Hjalmar Söderbergs väg och trappar uppåt norrut i takt med att terrängen stiger. De lägre byggnadskropparna i söder gör att stadens tinnar och torn syns över taknocken. Kontorskomplexet kommer att vara väl synligt i stadsbilden, framför allt från Essingeleden och Tranebergsbron.



Fotomontage från Tranebergsbron. De tre kontorshusen syns i bakkant över bostadshusen. De följer terrängen och dalsänkan. Den centrala stadens tinnar och torn syns i fjärran.



De tre kontorshusen står på en gemensam sockel som mot Kristinebergs Slottsväg har indragna entréer, små torg.



De tre kontorshusen utmed Kristinebergs Slottsväg. Gatan lutar nedåt söderut och byggnaderna följer med. De är 7 respektive 6 och 6 våningar höga.

Kontorshusen planeras med en total yta av ca 60-70 000 kvadratmeter. Området kan komma att byggas ut i flera etapper, där den första etappen omfattar de två kontorsbyggnaderna i den södra delen av området och etapp två omfattar den norra kontorsbyggnaden.



Vy från Essingeleden norrifrån med de tre kontorskropparna till höger.



Vy från Essingeleden söderifrån vid Hjalmar Söderbergs Väg och med det planerade bostadshuset till vänster.

Byggnadens gestaltungsprincip är att med tre volymer på en gemensam sockel skapa en rygg mot Essingeleden, och en lättare fasad med entréer mot Kristinebergs Slottsväg och bostadsbebyggelsen. Fasaderna i de tre husen ges olika uttryck till skala och detaljering. I sockeln ligger entréer mot gatan och mot de mörkare souterrängdelarna mot Essingeleden förläggs parkering. Cykel och parkeringsinfart förläggs i den södra delen mot Hjalmar Söderbergs väg. Kontorshuset förses med gröna tak och de två norra byggnadskropparna har möjlighet till med terrasser och förnyelsebar energiteknik såsom solceller. Höga hållbarhets- och miljömål präglar den arkitektoniska gestaltningen där de gröna taken är ett inslag.

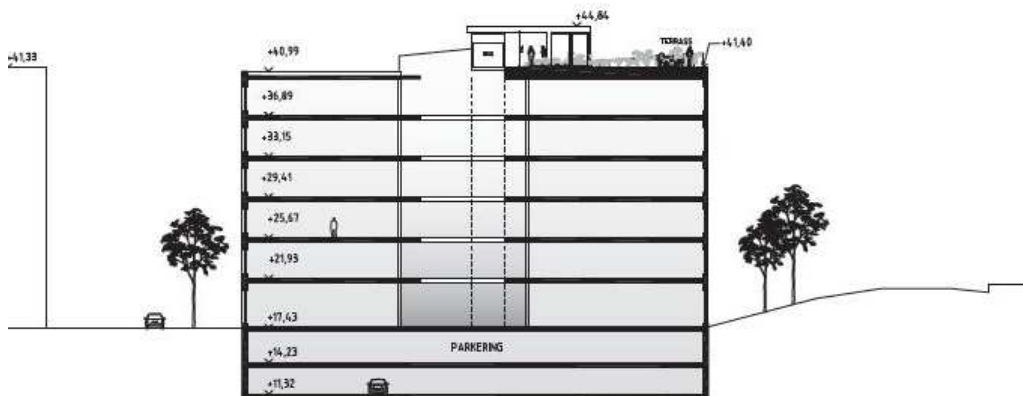


Vy nedför gatan med utblick över tunnelbanan och Fredhällsparken mot husen i Fredhäll. De föreslagna kontorshusen till vänster och det planerade ännu ej byggda bostadskvarteret till höger.



Huvudentrén i fonden på den planerade nya gatan utmed bostadskvarteret och Kristinebergsparken

Vid länkbyggnaderna mellan kontorshusen utformas entrétorg mot Kristinebergs slottsväg. Dessa får inte stängslas in mot gatan. Länkbyggnaderna kan utformas som terrasser/uteplatser med grönska. Länkbyggnaderna ska förses med en genomsiktlig skärm i bakkant mot Essingeleden för att skydda mot luftföroreningar och buller från trafiken på Essingeleden.

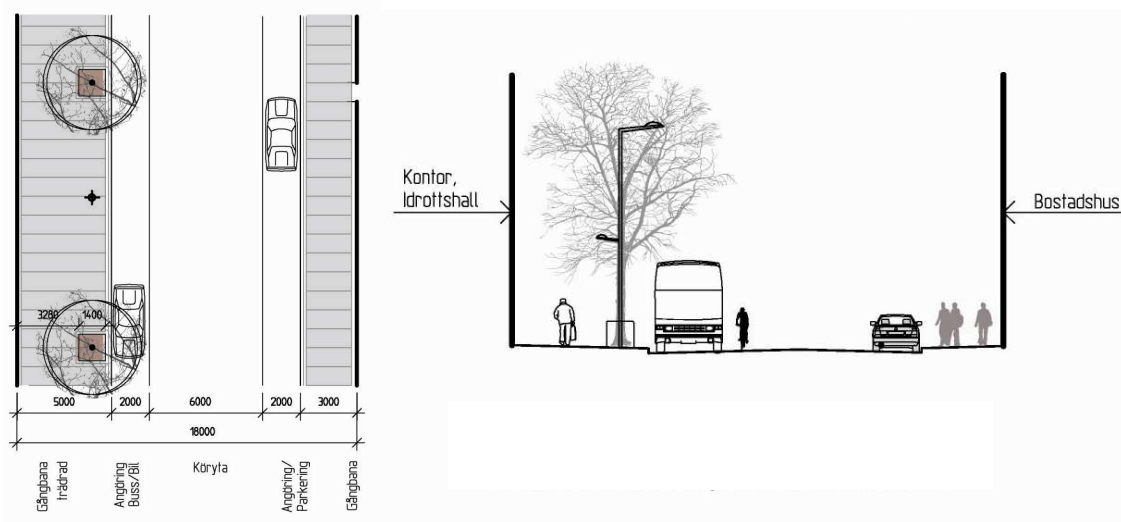


Tvärsektion genom det mellersta kontorshuset som visar parkering under mark och terrass på taket. Till vänster Kristinebergs Slottsväg och till höger den naturmark som ligger och skyddar mot Essingeledens körbana.

Angöring och parkering

Angöring

Kristinebergs Slottsväg, som får en delvis ny sträckning, avses framöver knyta samman Hjalmar Söderbergs väg med Lindhagensgatan, via Kristinebergs-höjden. Gatan breddas till 18 meter och en rad med skogsek planteras i gångbanan utmed det nya kontorshuset. Entréer för personal och besökande till kontorshuset placeras utmed Kristinebergs Slottsväg och infart till parkeringsgarage för transporter, personbilar och cyklar placeras i vardera endan av det långa kontorskomplexet. Hjalmar Söderbergs väg förväntas få ett tillskott med ca 800 fordon/dygn som resultat av den samlade exploateringen i området.



Parkering

Parkering för cyklar och bilar ska lösas inom fastigheten. Kontorshuset byggs under med ett parkeringsgarage och bebyggelsen projekteras för att rymma ca 150 cyklar och ca 470 bilar. Parkeringsbehovet för kontorsbyggnaden är ca 370 p-platser. De ytterligare ca 100 p-platserna kan till del fylla behovet av besöks-parkering. Möjligheten till samnyttjande av parkeringsplatser med närliggande bostadsfastigheter ska utredas. Eventuellt kan en gemensamhetsanläggning bli aktuell med närliggande bostadsbebyggelse.

Tillgänglighet

Byggnadens entréer är belägna mot Kristinebergs Slottsväg. Vid entréer finns möjlighet till angöring inom 10 meter via parkering längs gatan. I garage markeras parkeringsplatser för funktionshindrade i nära anslutning till hiss vid trapphus. Kristinebergs Slottsväg sluttar mot söder och har en total nivåskillnad på ca sex meter från fastighetens norra ände jämfört med den södra. Men lutningen är så liten att kraven för god tillgänglighet klaras. Samtliga entréer ansluter väl till gatans nivå och med erforderliga ytor för god tillgänglighet. Entréplanet inom byggnaden har nivåskillnader för att möta de olika entréernas nivåer. Utrymningssäkerheten i garaget måste beaktas och kommer att följa gällande byggregler.

Park/naturområde

Kontorshuset placeras ca 25 meter från Essingeledens körbana. Marken mellan byggnaden och Essingeleden är inte avsedd att vistas i och kommer att utformas med hänsyn till detta. Ytan kommer visuellt att ha en stor betydelse för de som jobbar och besöker kontorshuset. Det blir en grön skyddszon, ett grönstråk, mot Essingeleden. Grönskan och den miljö som byggnaden landar i kommer att uppfattas på nära håll från bilisterna och bör ge öppna inblickar som även ger en uppfattning om karaktären på området som passerar.

Ramböll har på uppdrag av NCC Property Development skissat på en landskapsutformning av naturområdet mellan den nya kontorsbebyggelsen och Essingeleden. Här finns möjlighet till återplantering av ekar och växter som ger en möjlighet för olika djurarter att sprida sig. Fällida stammar kan placeras för att bli så kallade faunadepåer. En del nivåjusteringar kommer att krävas vid schakten för byggnaden men höjdförändringar begränsas av närheten till Essingeleden. Inför utställningen av detaljplanen kommer landskapsutformningen av området studeras närmare.



Illustration av naturområdet mot Essingeleden. Närmast Hjalmar Söderbergs väg syns den planerade tryckstegringsstationen.

Teknisk anläggning

Mellan kvarteret och Essingeleden medger planen ett område för teknisk anläggning. Här planerar Stockholms Vatten att placera en tryckstegringsstation för dricksvatten. Byggnaden får uppföras i en våning och ska ligga lättillgänglig från gatan och med möjlighet för servicefordon att parkera intill.

Teknisk försörjning

Va-ledningar

När Kristinebergs Slottsväg flyttas och breddas kommer den kombinerade dag- och spillvattenledningen att läggas om till separat spill- och dagvattenledning. Den nya dagvattenledningen kommer att anslutas till en ledning som mynnar i Riddarfjärden.

Ei

Inom kvarteret i källarplan planeras en elnätstation för Fortum. Elnätstationen görs tillgänglig via den norra garagedfarten.

Energiförsörjning

Målet är att fastigheten ska ha ett hållbart energisystem och en låg energianvändning. Huvudförsörjning av värme och kyla kommer att baseras på geoenergi, med energilagring för värme och kylbehov. Systemet kan vid behov kompletteras med fjärrvärme vid särskilt högt värme- eller kylbehov.

Avfallshantering

Fastigheten har utrymme för avfall inom garageytorna. Återvinningsstationer planeras på två ställen tillgängliga via nedfartsramp till garage i så nära anslutning som möjligt till in- och utfarterna. Återvinningsstationerna avskärmas från parkeringen. Plats för uppsamling av avfall skall utformas för återvinning med möjlighet att sortera i olika avfallsfraktioner. Fastighetsägaren ansvarar för att informera om hur avfall ska hanteras inom fastigheten samt skapar möjlighet för sortering. Systemen för insamling av avfall skall vara tillgängliga för alla som lämnar avfall.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Drottningholmsvägen och Essingeleden är primärleder för farligt gods. Inom planområdet finns idag gamla ekar som

kommer att försvinna i och med att detaljplanen genomförs vilket påverkar den biologiska mångfalden och de ekologiska spridningsvägarna.

Naturmiljö

Inom planområdet finns värdefull naturmark. Det aktuella området är en del av kärnområde för ek med gamla grova ekar samt värdefulla askar och lönnar. Planförslaget medför dock att dessa värden med bl a stora ekar försvinner. Det bedöms inte vara möjligt att bevara naturvärden och ekar i området och samtidigt bebygga det bullerutsatta planområdet med ändamålsenlig kontorsbebyggelse som kan skärma bakomliggande park och bostäder från buller. Inom stadsutvecklingsområdet har därför fokus lagts på att spara mer av det viktiga ekbeståndet öster om slottet (utanför planområdet). Motivet till detta är att bevara större sammanhållna grönområden, vilket är viktigt för att ekarna ska må bra och som dessutom får större rekreativsvärde för stadsdelens invånare då denna del inte blir lika bullerutsatt.

Ekarna och deras funktion på platsen kan inte ersättas, men nedtagna träd ska till viss del kompenseras genom återplantering eller sådd med hjälp av ekollon från området inom detaljplanområdet, samt genom grönkompensation inom Västra Kungsholmen. Fällda stammar kan tillvaratas inom ekkärneområdet Kristineberg. Så kallade faunadepåer eller vedkyrkogårdar skapas genom att stammar placeras i liknande naturmiljö som från vilken de tagit bort.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm. Byggnaderna förses med "gröna tak". Dessa tak ger en önskad lokal fördröjning tills dess att vegetationstäcket blir mättat. Därefter måste dagvattnet ledas ut i stadens dagvattenledning i Kristinebergs Slottsväg och vidare till Riddarfjärden. Då Riddarfjärden har klassats till en recipient som är mindre känslig för mänsklig påverkan, behövs enligt dagvattenstrategin ingen rening av dagvatten med låga och måttliga halter.

Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk. Kontoret gör bedömningen att ingen tillförsel av näringsämnen eller förorenade ämnen kommer att ske och därmed påverkas inte möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Planen bedöms inte utgöra någon risk för att miljökvalitetsnormerna för vatten inte uppnås i Riddarfjärden.

Störningar och risker

Buller

Trafik

Ramböll Akustik har fått i uppdrag att utreda trafikbullersituationen för den planerade kontorsfastigheten, alla tre byggnaderna. Beräkningar visar att med utgångspunkt från nedan trafiksiffror (framtidstrafiksiffror 2030) blir ekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik högst 74 dB(A), vilket även är den dimensionerande ljudnivån för fasadens ljudisolering. Detta ger att fasadljudsisoleringen bör vara minst 39 dB för att uppfylla krav på trafikbuller inomhus i kontor, 35 dB(A).

Väg	Antal fordon / dygn, 2030 [st]	Skyltad hastighet [km/h]	Andel tunga fordon [%]
Essingeleden	113 000	70	10
Påfarter	2400-5000	70	10
Drottningholmsvägen	52 000	70	6,5

Beräkningsunderlag fordon

Bullerkälla	Värde dB(A)	Inomhus krav dB(A)	Dimensionerande
Väg ekvivalent ljudnivå	74	35	X
Väg maximal ljudnivå	77	-	

Resultat av mätningar

Utrymme	Högsta trafikbullernivå dB(A) Ekvivalentnivå
Kontor	40
Öppet kontorslandskap	40-50
Generella utrymmen (personalrum, toalett)	40
Utrymmen för tal, seminarier rum	35
Café/matsal	50

Relevanta riktvärden för trafikbuller och andra yttre ljudkällor som ska uppfyllas vid nybyggnad enligt BREEAM Europe commercial.

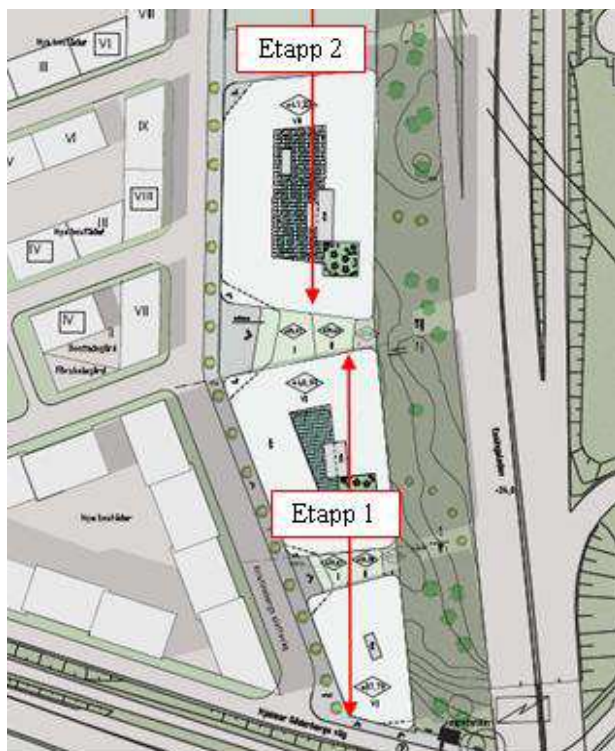
Den bullerdämpning som kontorshusen får på sin västra sida är till fördel för de planerade nya bostäderna och Kristinebergs slottspark.

Luftkvalitet

SLB-analys har på uppdrag av NCC Property Development, utfört spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2). Planområdet är påverkat av trafikens utsläpp från Essingeleden och Drottningholmsvägen. Syftet med utredningen är att visa hur omgivande trafik kommer att påverka halterna av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO2 i området i ett utbyggnadsalternativ år 2015.

Avståndet från byggnadernas östra fasad till Essingeleden är ca 25 meter. Marknivån invid fasaden som vetter mot Essingeleden är 2-3 meter lägre än Essingeledens körbana. Fasadhöjderna ovan marknivå mot Essingeleden varierar från ca 13 meter för södra delen till ca 25 meter för norra delen av byggnad.

Trafikmängder för år 2015 har hämtats från exploateringskontorets prognos för nordvästra Kungsholmen. Trafikflödet på Drottningholmsvägen är 73 284 ÅMD (årsmedeldygn). På Essingeleden antas trafikflödet till 136 152 ÅMD söder om avfarten till Drottningholmsvägen och 118 482 ÅMD norr om avfarten till Drottningholmsvägen. Skyltad hastighet på bägge lederna vid planområdet är 70 km/h.



Det utbyggnadsförslag som först varit föremål för beräkningarna är utbyggnadsetapp 1 som omfattar endast de två södra kontorshusen innan det tredje norra huset, etapp 2, inkluderades i planarbetet.

Inandningsbara partiklar, PM10, år 2015

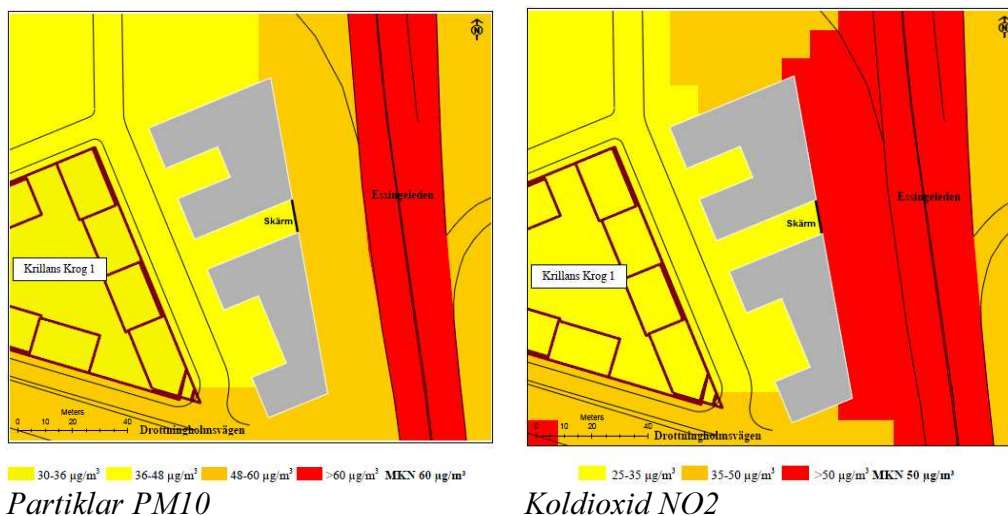
Normen omfattar dygnsmedelvärde och årsmedelvärde. I samtliga mätningar som utförts i luftföroreningsbelastade miljöer har normen för dygnsmedelvärde av PM10 varit svårast att klara. Normen för dygnsmedelvärden är således dimensionerande och överskrids om PM10-halten är högre än $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fler än 35 dygn per kalenderår.

Kontorshusen bildar en ca 200 meter lång och sammanhängande fasad som ligger i nära nivå med Essingeledens körbana. Fasaden gör att ventilationsförhållandena försämras och halterna blir högre i området mellan fasaden och Essingeleden jämfört med om området inte bebyggs. Miljökvalitetsnorm för dygnsmedelvärde överskrids i marknivå invid den östra fasaden, $55\text{--}57 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Kontorshusen avskärmar bakomliggande område, bostadskvarteret, från trafiken på Essingeleden och halterna blir lägre i detta område, $30\text{--}44 \mu\text{g}/\text{m}^3$, med de högre halterna närmast Drottningholmsvägen.

Bilderna nedan visar utbyggnadsetapp 1 som i utredningen hade ett något annorlunda utseende men den täta väggen mot Essingeleden är densamma. Byggnaden i etapp 2 uppförs på samma avstånd till Essingeleden som byggnaderna i etapp 1. Även fasadens höjd mot Essingeleden är likartad för byggnaderna i de båda etapperna. Planerade byggnad i etapp 2 bedöms därmed få samma påverkan på ventilationsförhållandena längs Essingeleden som byggnaderna i etapp 1.

Kvävedioxid, NO₂, år 2015

Normen omfattar tim-, dygns- och årsmedelvärde. I samtliga mätningar som utförts i belastade miljöer har normen för dygnsmedelvärde av NO₂ varit svårast att klara. Normen för dygnsmedelvärden är således dimensionerande och överskrids om NO₂-halten är högre än $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fler än 7 dygn per kalenderår.



Miljökvalitetsnormen överskrids inom Essingeledens vägområde men klaras två meter ovan marknivå invid fasaden, 51-53 µg/m³. Byggnadernas skärm-effekt mot Essingeleden innebär lägre haltnivåer på västra sidan av kontors-husen, 36-50 µg/m³, med de högre halterna närmast Drottningholmsvägen.

Exponering för luftföroreningar

För att undvika att människor utsätts för höga haltnivåer bör området mellan kontorshusen och Essingeleden utformas så att vistelse där kan undvikas. På andra sidan av kontorsbyggnaderna blir haltnivåerna lägre beroende på byggnadernas skärmeffekt. För att uppnå bästa möjliga tilluft till planerade kontorsbyggnader bör luften tas in via fasader på läsidan i förhållande till Essingeleden eller via taknivån så långt från Essingeleden som möjligt.

Risk

Bromma flygplats

Sannolikheten för att en olycka ska ske under in- eller utflygning bedöms vara mycket låg. Närheten till Bromma flygplats bedöms därför ej innebära krav på riskhänsyn vid exploatering inom området annat än genom att följa de krav på hinderfria ytor som Luftfartsverket kräver.

Farligt gods

Brandskyddslaget har på uppdrag av NCC Property Development gjort en riskanalys avseende farligt gods på transportlederna Essingeleden och Drottningholmsvägen.

Typ av bebyggelse	Avstånd
Bebyggelsefritt	25 m
Tät kontorsbebyggelse	40 m
Sammanhållen bostadsbebyggelse	75 m
Personintensiv verksamhet	75 m

Av Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderade skyddsavstånd till infrastruktur med transporter av farligt gods.

Planerad bebyggelse ligger ca 25 meter från Essingeleden och över 50 meter från Drottningholmsvägen. Enligt länsstyrelsen ska möjliga risker studeras vid exploatering närmare än 150 meter från en riskkälla. De angivna skyddsavstån-

den anger det minsta avstånd som bör hållas mellan bebyggelse och riskobjekt. Avsteg kan göras om risknivån bedöms som låg eller om man genom att tillämpa säkerhetshöjande åtgärder kan sänka risknivån. Utredningen visar att utmed Drottningholmsvägen bedöms inga säkerhetshöjande åtgärder vara nödvändiga så endast risk vid Essingeleden redovisas.

Essingeleden

Essingeleden går delvis på bro, ca 10 meter över marknivån invid planområdet och utgör en av Sveriges mest trafikerade vägar med ca 100 000 fordon/dygn enligt mätningar från 2009. Andelen tung trafik utgör ca 9-10 %. I höjd med studerat område är vägen utförd som motorväg med tre filer i varje riktning. De båda köriktningarna är åtskilda av en barriär. Den skyltade hastigheten förbi aktuellt område är 70 km/tim. Essingeleden är försedd med avåkningsräcken vilka ska klara att hindra ett fordon att lämna vägen.

Riskenivån utmed Essingeleden är relativt hög och riskreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga för byggnadsdelar närmast vägen. Störst bidrag till riskenivån på korta avstånd bedöms brand i utläckt bensin tillföra. På större avstånd bidrar olyckor med explosion samt brännbar och giftig gas. Störst bidrag på stora avstånd bedöms olyckor med brännbar gas ge.

Hur den framtida situationen kommer att se ut på Essingeleden är svårt att bedöma eftersom transportstrukturen kan komma att förändras i och med nya trafiklösningar. Detta beror bl.a. på beslutet om att bygga Förbifart Stockholm väster om Stockholm. När denna led är färdigställd är det troligt att Essingeleden blir avlastad, framförallt gällande den tunga genomfartstrafiken. Det är också troligt att trängselskatt kommer att införas även på Essingeleden.

Åtgärder avseende risk

Följande åtgärder föreslås:

- För att förhindra brandspridning in i byggnader vid olycka med brännbara vätskor och gaser på Essingeleden föreslås att fasader inom ca 30 meter utförs i obrännbart material samt att glaspartier utförs så att de klarar en strålning på 15 kW/m². Möjligt utförande är brandglas, härdat och laminerat glas.
- Friskluftsintag placeras så att friskluft tas från en skyddad sida och eventuellt utformas ventilationen på ett sådant sätt att den med ett enkelt handgrepp kan stängas av.
- Områden utomhus mellan byggnader och Essingeleden utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Utrymning ska vara möjligt mot en trygg sida.

Tidplan

Samråd	mar-maj 2013
Granskning	sept-okt 2013
Godkännande i SBN	nov 2013
Antagande i KF	jan 2014

Genomförande

Nytt höjdsystem

Plankartan är utförd i det nya höjdsystem, (RH2000) som börjar gälla för Stockholm stad den 4 februari 2013. Det innebär att alla höjdangivelser är 0,525 meter högre satta än vid en jämförelse med detaljplanen för bostadskvarteret intill.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning efter ansökan av sakägare.

Exploateringsnämnden ansvarar för att erforderliga avtal tecknas mellan staden och byggherren. Vidare ansvarar nämnden för och bekostar utbyggnaden av allmän plats.

Byggherren ansvarar för och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Följande avtal behövs för planförslagets genomförande:

- Överenskommelse om exploatering samt köpeavtal, mellan exploateringsnämnden och NCC Property Development AB.
- Erforderligt avtal för tryckstegringsstation mellan exploateringsnämnden och Stockholm Vatten AB.
- För elnätstation inom kontorsfastigheten tecknas avtal mellan byggherren och Fortum.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Kristineberg 1:10 som ägs av staden och del av fastigheten Krillans Krog 1 som är upplåten med tomträtt till Boende Fredrik Fyra AB.

Fastighetsbildning

Två nya fastigheter bildas genom att del av fastigheten Kristineberg 1:10 (i dag stadens parkmark och gatumark) förs över till kvartersmark för att utgöra mark för kontor och mark för teknisk anläggning (tryckstegringsstation). Vidare förs del av fastigheten Krillans Krog 1 över till gatumark. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Stadens utgifter utgörs bland annat av ombyggnad av omkringliggande gator, flytt av ledningar samt parkanpassningar. Stadens kostnader för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget.

NCC Property AB kommer att förvärva kvartersmarken av staden. Stadens inkomster utgörs av försäljningsinkomster.

Stadens och byggherrens kostnadsansvar regleras i den överenskommelse om exploatering som ska träffas mellan parterna.

Grönkompensation

Området som föreslås för bebyggelse upptas i dag delvis av trafikplats Kristinebergs av- och påfartsramper, men består även av naturmiljö med ekar och andra äldre lövträd. Den grönyta som ianspråk tas kommer inte att kunna kompenseras inom projektet. I samband med utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen har och kommer flera parker anläggas och upprustas, vilket utgör kompensation för den grönyta som tas i anspråk. Avvägning mellan nybebyggelse och friytor har skett samlat för hela stadsutvecklingsområdet.

Tekniska frågor

Utbyggnadsordning

Så länge verksamhet bedrivs av Trafik Stockholm i sin nuvarande byggnad ska framkomligheten dit vara fullgod. Området planeras att byggas ut söderifrån eftersom byggnationen av det norra området förutsätter att trafikplats Kristinebergs är ombyggd och att byggnaden där Trafik Stockholm sitter är riven. I takt med att området byggs ut kommer erforderlig flytt och ombyggnad av Kristinebergs Slottsväg genomföras. Allmän mark för fordonstrafik påverkas endast i begränsad omfattning. Byggetablering sker företrädesvis på tomtmarken. Upplåtelse av allmän mark kräver polistillstånd och debiteras av staden enligt gällande taxa.

Samordning under byggtiden

Samordning måste ske med ombyggnaden av trafikplats Kristineberg samt övriga pågående berörda byggprojekt inom Nordvästra Kungsholmen.

Säkrade gång- och cykelvägar förbi arbetsområdena kommer att vara på plats vid byggstart. Dessa vägar kommer att flyttas efter byggets fortskridande. Exploateringskontorets byggledare kontrollerar säkerheten och trafikkontoret godkänner de provisoriska avstängningarna. Planer för detta kommer att tas fram närmre byggstart.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t.ex. restfraktioner skall sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingarna.

Sprängning

Sprängningsarbetet skall bedrivas på ett yrkesmässigt sätt och enligt föreskrifter i Plan- och bygglagen (1987:10) lydelse januari 1995 och tillämpliga delar av Arbetarskyddsstyrelsens Sprängarbete. Det ska också bedrivas i enlighet med den lokala tillståndsmyndighetens föreskrifter samt berörda parter föreskrifter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.