

Utlåtande 2016:51 RII (Dnr 120-515/2016)

**Detaljplan och beslut om upphävande av
strandskydd för del av fastigheten Marieberg 1:15 i
stadsdelen Marieberg (Boulebar), DP 2013-14088-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Detaljplan för del av fastigheten Marieberg 1:15 i stadsdelen Marieberg (Boulebar) Dp 2013-14088-54, antas.
2. Strandsskydd inom del av fastigheten Marieberg 1:15 i stadsdelen Marieberg (Boulebar) upphävs.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Planen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och verksamhet för att skapa förutsättningar för långsiktig planering och investering för verksamheten, som berikar parken med sitt utbud.

Detaljplanen medger byggrätt motsvarande höjden och utbredningen av befintliga byggnader och medför att markanvändningen inom planområdet ändras från parkmark till kvartersmark för kultur- och fritidsverksamhet och restaurang inom den del av planområdet som redan är bebyggd med serveringsbyggnad. Planen innebär upphävande av strandskydd inom planområdet.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Boulebaren i Rålambshovsparken är en uppskattad verksamhet och en destination i parken. Det är därför glädjande att nu kunna bekräfta verksamheten och ge den möjlighet att utvecklas.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Granskningsutlåtande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Detaljplan för del av fastigheten Marieberg 1:15 i stadsdelen Marieberg (Boulebar) Dp 2013-14088-54, antas.
2. Strandsskydd inom del av fastigheten Marieberg 1:15 i stadsdelen Marieberg (Boulebar) upphävs.

Stockholm den 13 april 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Planen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och verksamhet för att skapa förutsättningar för långsiktig planering och investering för verksamheten, som berikar parken med sitt utbud.

Detaljplanen medger byggrätt motsvarande höjden och utbredningen av befintliga byggnader och medför att markanvändningen inom planområdet ändras från parkmark till kvartersmark för kultur- och fritidsverksamhet och restaurang inom den del av planområdet som redan är bebyggd med serveringsbyggnad. Planen innebär upphävande av strandskydd inom planområdet.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 mars 2016 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande och upphävande av strandskydd.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 januari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund och syfte

Scandinavian Boule AB (Boulebar) har ansökt om planändring för att medge byggrätt för befintlig byggnad och verksamhet på kvartersmark. Boulebar bedriver boule- och serveringsverksamhet i en byggnad på parkmark i Rålambshovsparken. De äger byggnaden, vars tillfälliga bygglov löpt ut. Fastigheten ägs av staden och är allmän plats. Idag upplåter trafikkontoret marken till Boulebar genom upplåtelse av allmän plats. Boulebar önskar fortsätta bedriva och investera i sin verksamhet och har även önskemål om att även kunna ha öppet vintertid. För att kunna genomföra detta behövs permanent bygglov och en långsiktig markupplåtelse, vilket inte kan ges enligt gällande detaljplan. Den mest fördelaktiga lösningen för alla parter bedöms vara att ändra detaljplanen för att medge byggrätt för befintlig byggnad och verksamhet som är förenlig med parken på kvartersmark. Staden fortsätter äga marken och Boulebar avses få en längre nyttjanderätt genom arrende.

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och verksamhet för att skapa förutsättningar för långsiktig planering och investering för verksamheten, som berikar parken med sitt utbud. Planen handläggs med normalt förfarande då allmän plats överförs till kvartersmark.



Boulebar med uteservering sett från Rålambshovsparken

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan, redovisas planområdet som parkområde. Av strategierna för Stockholms utveckling berörs planområdet främst av strategin att fortsätta stärka centrala Stockholm. I översiktsplanen framhålls bl a betydelsen av att säkerställa behovet av innehållsrika parker, attraktiva offentliga miljöer och stråk.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger området som del av innerstadens parker.

Detaljplan

Gällande plan för området är stadsplan 1879 från 1937 som anger parkmark som användning. Aktuell byggnad har uppförts med tillfälligt bygglov på allmän plats.

Riksintressen

Pågående markanvändning är park. Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård, Stockholms innerstad med Djurgården. Området är speciellt utpekad i och med karaktärsdraget ”stadens rum mot vattenrumet” i sitt möte med Riddarfjärden.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2012-09-27 att anvisa mark för restaurangändamål med serverings- och bouleverksamhet inom fastigheten Marieberg 1:15 till Boulebar Sverige AB.

Start PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-09-11 att ge stadbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för att bekräfta befintlig byggnad och användning.

Ställningstagande inför granskning

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-10-15 redovisningen av plansamrådet och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att sända ut planförslaget på granskning.

Förutsättningar

Natur, park och rekreation

Planområdet ligger i Rålambshovsparken. I direkt anslutning finns en iordninggjord grusad yta för boulespel och söder om öppnar parkrummet upp sig med sin vidsträckt gräsyta. Inom planområdet utgörs marken till stor del av hårdgjorda ytor för servering i anslutning till byggnaden.

Enligt Parkplan Kungsholmen, framtagen av Kungsholmens stadsdelsförvaltning och Trafikkontoret 2008, utpekas inga särskilda ekologiska värden för Rålambshovsparken utöver de allmänna bidragen till en livskraftig miljö och biologisk mångfald.

I Parkplan Kungsholmen (2008) beskrivs Rålambshovsparken som en aktivitetspark med stora sociala värden, är välbesökt och viktig för att försörja Stockholmarens behov av rekreation och friluftsliv. I parken finns bouleanor, amfiteater, parklek med plaskdamm, hundrastgård, kaféservering, diverse idrottsplaner och en skateanläggning.

Befintlig bebyggelse

Aktuell byggnad uppfördes i Rålambshovsparken för kaféändamål och har byggts om ett flertal gånger.

Byggnaden ligger för sig själv i kanten av parkens östra öppna gräsyta med ryggen mot Rålambshovsleden. Placeringen i sig är av strategisk vikt då den har potential att fungera som entré till parken.

Byggnaden är ett enplanshus med valmat tak vars axlar löper i två riktningar. Fasaden är gråmålad träpanel och byggnaden har i parkens kontext karaktären av paviljongshus. År 2007 tog Boulebar över ägarskapet och byggde om huset till en sommarrestaurang med ca 100 matplatser, en uteservering och 12 bouleanor. Huset inrymmer även toaletter som betjänar parkens besökare.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Byggnaden är inte klassificerad av stadsmuseet.

Kulturlandskap

Rålambshovsparken är en av Stockholms största landskaps- och aktivitetsparker med stort regionalt värde. Parken planerades enligt funktionalistiska principer och började anläggas 1936 efter ritningar av Erik Glemme. Den funktionalistiska synen på parkens uppgifter i Stockholms stadsbyggande innebar att man integrerade natur- och kulturlandskap och nödvändiga parkfunktioner. Stilen tillämpades i stort sett i alla nya stadsdelar mellan 1930 till 1970. Rålambshovsparken är en del i det natur- och parkstråk som löper i dalsänkan över hela västra Kungsholmen mellan Riddarfjärden och Tranebergssundet.

Rålambshovsparken är kulturhistoriskt värdefull, enligt parkprogrammet för Kungsholmen 2008, och utpekas som ett av de bästa exemplen på en park utformad enligt Stockholmsstilen.

Gator och trafik

Planområdet ligger nära Smeduddsvägens koppling till Rålambshovsleden. Boulevar har inga parkeringsplatser utan bilparkering sker längs Rålambshovsleden. Angöring och lastning sker i anvisad zon längs Rålambshovsledens kantsten. Separat gång- och cykelbana löper längs Rålambshovsleden i direkt anslutning till planområdet.

Handikappparkering finns vid Rålambshovsleden i anslutning till planområdet. En nyanlagd tillgänglighetsanpassad gångramp förbinder handikappparkering och angöringsplats med serveringsbyggnaden och gångvägen i parken.

Planförslag

Detaljplanen är utformad för att medge befintlig bebyggelse och verksamhet. Detaljplanen medför att markanvändningen inom planområdet ändras från parkmark till kvartersmark för kultur- och fritidsverksamhet, restaurang för den del av planområdet som är bebyggd med befintlig serveringsbyggnad. Verksamhet ska vara förenlig med parkens funktion. Omvandling av parkmark till kvartersmark för kiosker och restaurangbyggnader bör endast ske i speciella undantagsfall. Det som motiverar aktuell omvandling av parkmark till kvartersmark i Rålambshovsparken är:

- Det perifera läget i kanten av Rålambshovsparken invid Rålambshovsleden och gatan mot Smedsuddbadet.
- Tomten är idag väl avgränsad och definierad.
- Staden kvarstår som markägare.
- Verksamheten i sig berikar parken med sitt utbud.
- Det är önskvärt att få en verksamhet med en mer permanent karaktär, vilket bl a ökar tryggheten på platsen vintertid.
- Påverkan på allmänna intressen är mycket liten och staden ser i nuläget inget framtida behov av att använda marken för något annat ändamål.
- Endast marken för byggnaden överförs till kvartersmark, uteserveringen kvarstår på parkmark.

Detaljplanen medger byggrätt motsvarande höjden och utbredningen av befintlig byggnad. Byggnaden har idag ett utskjutande tak som är volymskapande. Byggrätt medges för 305 kvm byggnadsarea, men 100 kvm där av är öppenarea under det utskjutande taket. Byggrätten för själva byggnaden motsvarar därmed 205 kvm.

Byggrätt medges även för befintlig förrådsbyggnad. Den inglasning av uteserveringen som finns idag är tillfällig och ges ingen byggrätt. Uteserveringen inkluderas i planområdet men utgör parkmark. Boulebanorna ligger kvar på parkmark utanför planområdet.

Planförslaget omfattar en bestämmelse att strandskyddet upphävs för den del som ändras från parkmark till kvartersmark. Motivet för detta är att platsen redan är ianspråktagen och att förslaget inte begränsar allmänhetens tillträde till området vid stranden.

Gator och trafik

Planen innebär ingen förändring av förutsättningarna för gator och trafik. Angöring rörande handikapparkering och varuhantering till fastigheten sker vid anvisad zon längs Rålabshovsledens kantsten via befintlig plats och ramp. Rampen är inkluderad i planområdet.

Konsekvenser

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 översiktsplan. 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Riddarfjärden. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget kommer inte att påverka/förändra bilden då bebyggelsen är befintlig och byggrätten motsvarar denna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagen detaljplan bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan på kulturhistoriska värden.

Störningar och risker

Då bebyggelsen och verksamheten är befintlig och planen medger motsvarande verksamhet bedöms inga betydande nya konsekvenser vad det gäller störningar och risker att uppstå.

Strandskydd

När nu gällande plan för området ersätts med en ny detaljplan inträder strandskydd på land enligt miljöbalken inom 100 meter från strandlinjen. För att planförslaget ska kunna genomföras behöver strandskyddet därför upphävas inom kvartersmark inom planområdet. I och med att ärendet påbörjades efter den 1 juli 2009 är det staden som fattar beslut om upphävande av strandskyddet.

Skälet för att strandskyddet inte bör gälla är att området redan är taget i anspråk för bebyggelse. Planförslaget medför inte att allmänhetens tillträde till strandområdet inskränks.

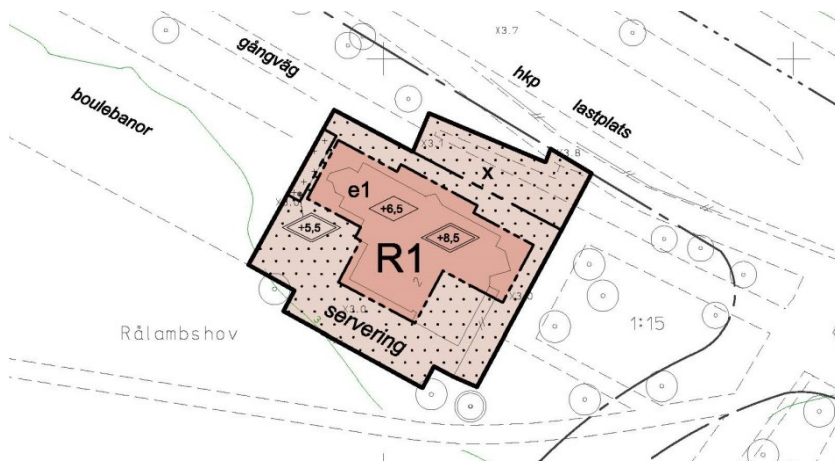
Ett upphävande av strandskyddet för kultur- och fritidsändamål är motiverat av särskilda skäl i enlighet med 7 kap. 18 c § MB genom att det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (punkt 1). Det vill säga området saknar betydelse för växt och djurliv samt allmänhetens och det rörliga friluftslivets tillgång till strandområdet.

Verksamheten är också väl avskilt från området närmast strandlinjen. (punkt 2)

Planen tar även hänsyn till möjlig passage vid vattnet i enlighet med 7 kap. 18 f § MB.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-04-14- 2015-05-27. Under samrådet har 15 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men stadsmuseet och skönhetsrådet är tveksamma till att parkmark överförs till kvartersmark. Stadsdelsnämnden och trafikkontoret vill att planområdet begränsas till enbart byggrätten för själva byggnaden. Länsstyrelsen framför mindre synpunkter på formuleringar i planbeskrivningen, som föranleder justeringar av beskrivningen. En redovisning av synpunkterna framförda under samrådet finns sammanfattade i samrådsredogörelse, daterad 2015-09-21.



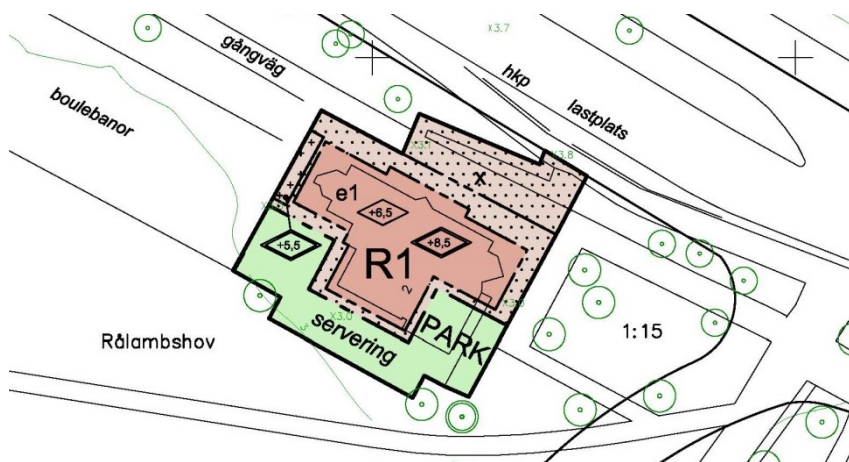
Samrådsförslaget

Med anledning av synpunkterna från remissinstanserna ändrades planförslaget efter samrådet så att ytan för uteserveringen mot parken planläggs som parkmark. Genom denna ändring överförs endast ytan för själva byggnaden, förrådet och angöringen från gatan till kvartersmark. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-10-15 redovisningen av plansamrådet och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att sända ut planförslaget på granskning efter föreslagna ändringar.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2015-11-04 – 2015-12-02. Under granskningen har sex yttranden inkommit. Remissinstanserna har ingen erinran mot planförslaget men Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten framför synpunkter av mindre planteknisk karaktär. De två privatpersoner som framfört synpunkter under granskning/utställning är ej sakägare och synpunkterna berör inte själva planen i sig utan andra saker som planförslaget inte påverkar.

Inkomna synpunkter föranleder endast att de mindre plantekniska förändringar som Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten föreslår ändras i planhandlingarna. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan därefter godkänns och antas.



Planförslaget inför granskning

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsmuseet och Skönhetsrådet var under samrådet tveksamma eller ansåg inte att parkmark ska omvandlas till kvartersmark. Stadsdelsnämnden och trafikkontoret ville begränsa planområdet till att endast omfatta byggrätten för byggnaden i sig.

Med anledning av synpunkterna från remissinstanserna ändrades planförslaget efter samrådet så att ytan för uteserveringen mot parken planläggs som parkmark. Detta för att ytterligare förtydliga stadens intentioner att bevaka offentligheten i parken och behålla rådighet även över parkens kanter. Ytan kvarstår inom planområdet för att förtydliga möjlighet till uteservering. Inga ytterligare synpunkter har inkommit från dessa remissinstanser under granskning.

De mindre plantekniska synpunkter som länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten framför under granskningen föreslår ändras i planhandlingarna.