

Handläggare
Anna Wiström
Telefon: 08-50826731Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Box 8314
104 20 Stockholm

Samrådsyttrande gällande ny detaljplan för ny kontorsbebyggelse i vid Kristinebergs IP, Kristineberg 1:10 SBK Dnr 2020-17219

Ärendet

Bakgrund

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra ny kontorsbebyggelse med lokaler i entréplan i ett kollektivtrafiknära läge i Kristineberg. Förslaget innebär ett kontorshus på ca 30 000 kvm ljus BTA som är ca 130 meter långt och som delas upp i sju olika volymer. Våningsantalet varierar mellan tre och åtta våningar. Kontorshuset har placerats för att spara alla särskilt skyddsvärda ekar.

Bottenvåning ska vara förhöjd och genom dess gestaltning spegla gatulinjens lutning. Kontorshusets bottenvåning är tänkt att förses med olika verksamheter som bidrar till att aktivera gaturummet. I källarplanet planeras för ett parkeringsgarage.

Inom Kristineberg 1:10 och angränsande Hornsbergskvarteren planeras arbetsplatser, kontor, hotell, idrottsanläggning med tre hallar samt nya bostäder, tillsammans cirka 2000 nya arbetsplatser och cirka 790 nya bostäder.

På den angränsande tomten, inom detaljplanen för Hornsbergskvarteren SBK Dnr 2007-38473, laga kraft 2022-12-22, projekterar Stockholms stad genom fastighetskontoret en ny idrottsanläggning innehållande tre stycken idrottshallar, de så kallade Kristinebergshallarna. Plangränsen går precis söder om idrottshallen och idrottsmarken ansluter direkt mot det planerade kontorshuset.

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Kontorets synpunkter

Fastighetskontoret ser behov av samordning mellan de båda projekten för att inte omöjliggöra planerade lösningar i respektive projekt. Fastighetskontoret ser i planförslaget påtagliga intressekonflikter där samordning och eventuellt nya lösningar behöver lyftas:

Cykelbana

Med tanke på närheten till den intilliggande skolan, kommer flertalet av idrottshallarnas besökare vara barn och ungdomar i skolåldern – särskilt dagtid. För att öka trafiksäkerheten för besökarna till idrottshallarna föreslår kontoret att cykelbanan flyttas till lokalgatans /Långa gatans/ västra del. Cykelbanan har, när den passerar idrottshallens entré för cyklister norrifrån, utgjorts av en 140 meter lång nedförsbacke med 6 meter i fallhöjd. Det kan medföra rejält höga hastigheter för cyklisterna, på en yta som samtidigt korsas av barn och unga på väg till och från idrottshallen. En flytt av cykelbanan till parksidan ger också betydligt bättre förutsättningar för en säker korsning förbi Kristinebergshallarnas entré.

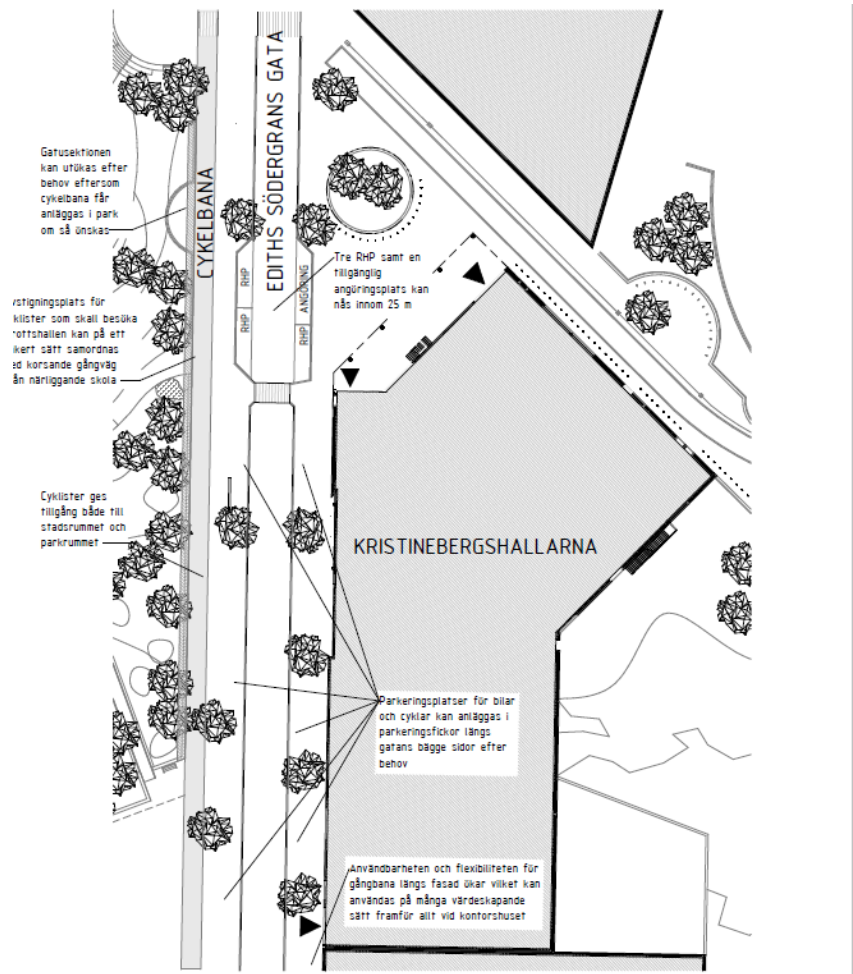
Cyklisternas framfart förefaller dessutom skapa en otrygg situation invid kontorshusets entrévåning, där cykelbanan i det närmaste krockar med de ytor man tänker sig för t.ex uteservering. Cykelbanans placering motverkar detaljplanens ambition att levandegöra bottenvåningen och tillhörande gaturum. En omflytt av cykelbanan till västra sidan, löser bägge dessa uppenbara risker samt tillskapar större ytor för aktiviteter invid kontorshusets fasad såsom uteserveringar med mera.

Angöring och RHP

En flytt av cykelbanan underlättar också för säker angöring och RHP inom 25 meter i anslutning till Kristinebergshallarnas entré mot nordväst. En förutsättning i detaljplanearbete för DP 2007-38473 var att angöring samt RHP kunde ordnas på gatumark, med tanke på den begränsade yta som reserverats för idrottsändamål. I bifogad skiss visar kontoret ett förslag med en betydligt mer trafiksäker och tryggare lösning för besökarna både vad gäller angöring och cykelbanans placering. För att ordna med en säker angöring och entré till hallarna med cykelbanan kvar i förslagets östra läge, får man i idrottshallsprojektet svårt att ordna säker tillgänglig angöring inom 25 meter från entrén.

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm.se



Höjdsättning "Långa gatan"

Höjdsättningen på lokalgatan måste samordnas med de höjder som nu projekteras för Kristinebergshallarna. Med en högre bergsskärning skulle lokalgatan kunna ges en mer tillgänglighetsanpassad lutning.

Garage

Byggandet av garaget påbjuder samordning med byggandet av Kristinebergshallarna.

Risk för förorenat grundvatten

I väster angränsar planområdet mot ett tidigare brandövningsområde där bland annat förorenat grundvatten konstaterats. Kontoret önskar att det inom ramen för utredningsarbetet säkerställs att dessa föroreningar inte medför oönskade tillkommande fördyringar och komplikationer vid färdigställandet av idrottshallarna.

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm.se

Anslutning mellan DP 2020-17219 och 2007-38473 mot norr
Kontoret anser att det är viktigt att kontorshusets gestaltning och
fönstersättning mot norr inte omöjliggör utbyggnaden av
Kristinebergshallarna utifrån byggnadens höjd.
Samordning måste också ske i gränssnittet mellan de båda
detaljplanerna vad gäller markhöjder för naturmarken samt den yta
som i DP 2007-38473 benämns **n₂**.

Kontoret påminner om att LOD måste hanteras inom
kontorsbyggnadens fastighet/fastigheter och att tak- eller dagvatten
inte kan ledas till Kristinebergshallarnas markytor eller naturmarken
mellan Kristinebergshallarna och Essingeleden

I planbeskrivningen för DP 2007-38473, Hornsbergskvarteren (sid
48) fastslås att cykling längs Långa gatan skall ske i blandtrafik.
Planbeskrivningen är del av en detaljplan med genomförandetid
som löper till december 2029. Det är olämpligt att två angränsande
detaljplaner med pågående genomförandetid har motstridiga
lösningar vad gäller mobilitetsfrågan.

Hornsbergskvarteren har i detaljplanen en bredare lokalgata. För att
inte förändra förutsättningarna att genomföra intentionerna i den
planen bör aktuell detaljplan ha samma bredd på gatusektionen,
eller åtminstone ges en planföreskrift som möjliggör samma bredd.

Överlag är kontorets uppfattning att samordning med gällande
detaljplan norr om planområdet bör ske mer omsorgsfullt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets transaktionsenhet i
samråd med projektet för Kristinebergshallarna.

Slut

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Sjöberg, Enhetschef transaktionsenheten	2024-03-04