

Handläggare
Andrew Blank
Telefon 08-508 27 226**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Stuvaren 1 m.fl. i stadsdelen Kungsholmen (hamnområde, restaurang, drivmedelstation).

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefKarin Norlander
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra för befintliga verksamheter att utvecklas på kajen vid norr Mälarstrand samtidigt som kajen används för anförings- och tilläggsförmåga för båtar och fartyg. Detaljplanen syftar också till att förbättra allmänhetens tillgång till kajen, möjliggöra fler aktiviteter och målpunkter utmed kajpromenaden och möjliggöra för en gästhamn.

Planförslaget ställdes ut på 2019-05-08 – 2019-06-05. Under granskningen har 23 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskhantering, markföroreningar, dagvatten och strandskydd. Sakägare och övriga boende som framfört synpunkter lämnar synpunkter framförallt avseende riskhantering, snötippning, återvinningsstation, trafik, bevarande av siktlinjer, samt önskemål om minskat byggrätt.

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter inte föranleder ändringar i planförslaget av den karaktären att planen måste ställas ut på nytt. Inför antagande har ändringar gjorts på plankartan, i planbeskrivningen, samt att utredningar kompletterats.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

UTLÅTANDE

Syfte

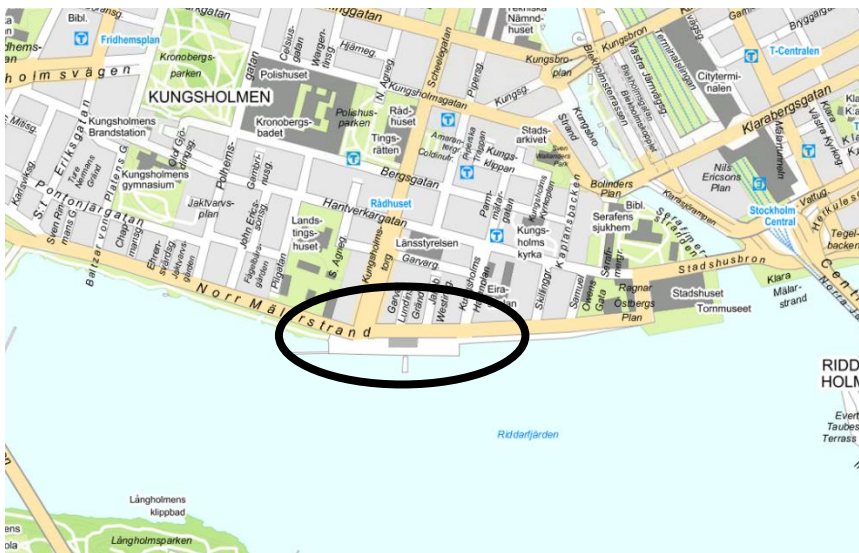
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för de befintliga verksamheterna (restaurang, drivmedelstation, handel) att ligga kvar och utvecklas på kajen vid Norr Mälarstrand, samtidigt som kajen används som anörings- och tilläggsmöjlighet för båtar och fartyg. Detaljplanens syfte är också att ge vägledning för hur en mer enhetlig bebyggelse kan skapas för att värna den omgivande kulturhistoriska miljön och bevara utblickar mot vattnet. Vidare syftar planen till att möjliggöra att drivmedelstationen kan utveckla verksamheten med en så kallad sjöbensinstation på en ponton vid kajen samt anläggningar för att erbjuda biogas till både fordon och båtar. Vid den västra delen av kajen utvidgas småbåtshamnen för att möjliggöra en mindre gästhamn med tillhörande byggnad för hamnkontor och restaurang på kajen.

Bakgrund

Plandata

Plandata

Planområdet ligger på Kungsholmen vid Norr Mälarstrand och omfattar kajen och en del av vattenområdet.



Planområdets ungefärliga läge markerat med ring.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan Dp 92058A från 1993 samt Dp 1696A från 1937. Planerna medger hamnändamål, vattenområdet samt småbåtshamn.

Pågående planprojekt i närområdet

I närheten av planområdet pågår det inte några detaljplanarbeten.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och disponeras delvis genom avtal av Stockholms Hamnar (Stockholms Hamn AB). Delar av marken upplåts till verksamheter.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Detaljplanen upprättas med stöd av översiktsplanen.

Översiktsplanen pekar ut vidareutvecklingen av strandpromenader och parkstråk runt hela Kungsholmen och en möjlig pendelbåtshållplats inom planområdet.

Byggnadsordningen

Norr Mälarstrand karaktäriseras till stor del av Kungsholmens stenstads bebyggelsefront och det sammanhängande park- och kajstråk från Stadshuset mot Rålambshovsparken, där kontakt med, och utblickar över vattenrummet är särskilt tydligt. I vägledningen står bland annat att ny bebyggelse ska utformas utifrån en samordnad gestaltningssidé, att utblickar och siktlinjer mot vattnet ska beaktas, att kajer ska ges en offentlig karaktär samt att vattenkontakten aktiveras och tillgängliggörs.

Riksintressen

Norr Mälarstrand är en del av Stockholms innerstad med Djurgården, som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken (3 kap. 6 §).

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en byggnad innehållande drivmedelsstation och restaurang. Drivmedelsstation har tillfälligt bygglov och tillstånd för hantering av brandfarlig vara t.o.m. år 2022. Vid kajens västra del ligger Riddarfjärdens marina, med båtförsäljning och småbåtshamn. Inom planområdet finns också parkering och vid kajen förtöjer fartyg. En yta reserverad för snötippning finns i den västra delen av kajplanet. Planområdet utgörs till största delen av en anlagd, utfylld kaj med hårdgjorda ytor, till största del smågatsten.

Stadsbild

Planområdet ingår i den vidsträckta vyn över Riddarfjärden sett från Söder Mälarstrand. Vyn domineras av stenstadsbebyggelse i en enhetlig skala och stockholmstypiska kulörer samt den ridå av storvuxna träd som kantar strandpromenaden. Stenstadens front mot vattenrummet är en tydlig och karaktäristisk del av Stockholms stadsbild.

Kulturmiljö

Norr Mälarstrand är en del av Stockholms innerstad med Djurgården, som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken (3 kap. 6 §). Två skeppsvrak/fartygslämningar inom området är av värde för kulturmiljön.

Trafik och kollektivtrafik

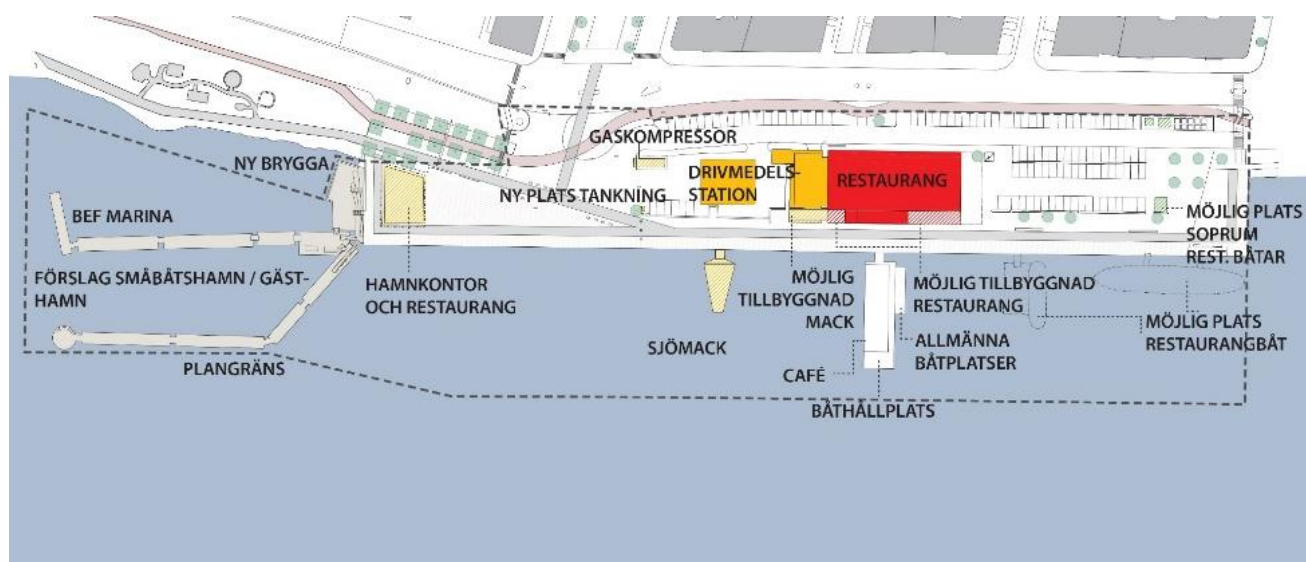
Västra delen av kajen är inte avsedd för trafik men tas ofta i anspråk för parkering. Vintertid används den västra delen av kajen för snötippning, vilket genererar tunga transporter. Norr om planområdet går ett cykelpendlingsstråk. Busshållplats finns vid Kungsholmstorg och närmaste tunnelbanestation är Rådhuset. En hållplats för pendelbåtar har funnits längs kajen.

Riskfrågor

De riskfrågor som har betydelse för projektet är sammankopplade med risker förknippande med drivmedelstationen avseende transporter av farligt gods på Norr Mälarstrand och hantering av brandfarlig vara inom området. Markföroreningar förekommer inom området. Risk för översvämning bedöms ej föreligga.

Planförslaget

Planförslaget bekräftar nuvarande verksamheter, utvecklar kajen med nya mötesplatser och verksamheter samt förbättrar allmänhetens tillgång till kajen och vattenrummet.



Situationsplan över planförslaget. (Bild: Tengbom)

Hamnen och kajen

Kajen ska erbjuda ett promenadstråk som är tryggt och tillgängligt. De allmänna platserna utgör tillsammans med restauranger och serveringar intill vattnet viktiga mötespunkter med utsiktsplatser. Vattenområdet vid kajen avses främst nyttjas för större fartyg. Angörings- och tilläggsomöjlighet för båtar och fartyg, även turbåtar

och reguljärtrafik medges. Permanent förtöjning av fartyg med publik verksamhet får ske vid kajens östra del där det inte kommer i konflikt med drivmedelstationen, snötipp eller siktlinjer från Kungsholms torg.

Drivmedelsstationen och restaurangbyggnaden
Den befintliga byggnaden med drivmedelstation och restaurang rustas upp och ges en enhetlig och samlad volym och fasadutformning. Detaljplanen medger en expansion av byggnaden åt söder, i liv med restaurangens befintliga utbyggnad. Utbyggnaden ger möjlighet att lösa inlastning, sophantering och förvaring inne i byggnaden. En uteservering föreslås vid byggnadens östra gavel.

Inom drivmedelstationens område möjliggörs det för biogashantering, och funktioner omdisponeras och utformas för att inte störa utblickar och förbättra framkomligheten för trafik. Vid kajen planeras en sjöbensinstation på ponton.



Perspektivbild sedd från öster. Bilden visar den tilltänkta uteserveringen på den befintliga byggnadens östra sida. (Bild: Tengbom)

Hamnkontor och restaurang
Intill småbåtshamnen möjliggörs en byggnad för restaurang, hamnkontor med tillhörande service. Restaurangen kan utgöra en målpunkt vid promenadstråket och bidrar till att göra kajens västra

hörna mer publik. Öster om huset finns möjlighet till uteservering. Byggnaden är indragen från kajkanten för att inte försämma framkomligheten eller utsikt för gående.



Perspektivbild sedd från öster. Det nya hamnkontoret med restaurang (Bild: Andreas Martin-Löf Arkitekter)

Småbåtshamn, gästhamn och ponton

En ny allmänt tillgänglig brygga föreslås väster om det nya hamnkontoret. Bryggan kan delvis nyttjas för uteservering. För småbåtshamnen möjliggörs ytterligare en ponton som tillåts breda ut sig högst ungefär 150 meter från kajkant, för att inte skymma utsikten över vattenrummet. Båtar får enbart placeras på insidan av pontonen och ger plats åt ungefär 80 båtar. Den nya pontonen ska utformas med en utsiktsplats längst ut.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen möjliggör för flera nya serviceetableringar inom kajen. Detta ger möjligheter på sikt att bredda serviceutbudet på Norr Mälarstrand.

Kulturmiljö i en växande stad

Platsen är en del av Norr Mälarstrands riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanen reglerar exempelvis att varaktigt placerade pontoner och fartyg i vatten bör begränsas, samt att byggnader och anläggningar ska hållas låga för att värna vattenspegeln och utblickar. Förslaget bedöms inte skada riksintresset för kulturmiljövården.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget möjliggör för nya målpunkter och mötesplatser utmed Norr Mälarstrand och säkrar allmänhetens tillgänglighet till en del av strandområdet som utgör en del av ett längre stråk längs vattnet. Tillkommande pontoner och bryggor ska utformas öppna och tillgängliga för alla. Drivmedelsstationen bidrar med ett annat utbud som kompletterar intilliggande restauranger.

Detaljplanen innebär inga försämringar ur barns perspektiv jämfört med dagens situation.

Jämställdhet

Fler möjligheter till service i området och möjligheten att ta tillvara kajens strategiska hållplatsläge för framtida kollektivtrafik är positivt ur jämställdhetsperspektiv.

Trygghet

Med möjligheten för aktiviteter utmed kajen tillsammans med förbättrade kopplingar och trafikföring i området, kan platsen bli mer tillgänglig för flera olika funktioner och brukare och således bidra till att göra platsen tryggare.

Trafik och mobilitet

Fordonstrafik kommer fortsatt inte vara tillåten inom kajområdet, undantaget snöröjnings- och räddningsfordon samt nödvändiga transporter till fartyg som angör kajen. Omdisponering av funktioner inom restaurangbyggnaden och drivmedelsstationen medför färre transporter utmed kajen. Kajen har ett strategiskt hållplatsläge för framtida utbyggd kollektivtrafik på vatten, vilket planen möjliggör för.

För att förbättra tillgängligheten till kajen för gående föreslås nya övergångsställen över Norr Mälarstrand. Dessa regleras inte i detaljplanen.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär att kajens bebyggelse blir mer enhetlig i volym och gestaltning och att stadens front mot vattnet blir mer sammanhållen. Byggnaderna och byggnadsdelar på ponton ska underordna sig platsen som är en kulturhistorisk värdefull kaj, Norr Mälarstrands bebyggelse och vattenrummet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Detaljplanen säkrar och förbättrar allmänhetens tillgång till kajen samt möjliggör fler sjönära aktiviteter och målpunkter utmed kajpromenaden. Strandskyddet upphävs i delar av planområdet,

framförallt på i ianspråktaga landområden. Pontonernas utbredning och förtöjningssystem kommer att prövas inom tillståndprocessen. Upphävandet motverkar inte strandskyddets syften eftersom planen ger goda förutsättningar för allmänhetens friluftsliv genom att värna de rekreativa värdena som kajen, gästponton och utsiktsplats erbjuder. Staden kommer ha fortsatt rådighet över kajområdet.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planområdet utgörs idag av, och fortsätter till största delen vara, hårdgjorda kajtor vilket är nödvändigt för kajens funktion. Tillgången och närheten till vattnet förbättras genom allmänt tillgängliga pontoner.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En drivmedelsstation ställer krav på att utreda risker förknippade med transporter av farligt gods och hantering av brandfarliga varor inom området samt markföroreningar. Genom detaljplanens utformning och planbestämmelser säkerställs att Länsstyrelsens angivna skyddsavstånd mellan sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiv verksamhet och drivmedelsstation klaras. Riskanalysen visar att individrisknivån är acceptabel utmed transportsträckan samt i anslutning till drivmedelsstationen. Detta innebär att risker har hanterats och att risknivån är acceptabel med hänsyn till den samhällsnytta, värden och kvaliteter som detaljplanen medför.

Undersökningar av markföroreningar visar att risken, för miljön eller för människor, som arbetar inom samt passerar igenom området, att exponeras för de påträffade föroreningarna är låg.

Teknisk försörjning

Befintlig nätstation bekräftas inte i detaljplanen utan vid behov ska flyttas och inhysas inom den befintliga restaurangbyggnaden.

Områdets dagvattenhantering förbättras avseende både kapacitet och rening. Förslaget uppfyller Stockholms stads åtgärdsnivå. Ett genomförande innebär att belastningen till Mälaren-Riddarfjärden minskar för samtliga dagvattenrelaterade föroreningar och möjligheten att uppnå MKN förbättras.

Planprocess

Process

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande (PBL 2010:900)

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att bifalla start-PM för detaljplan 2012-01-19 § 7, i syfte att bekräfta befintliga verksamheter inom området. Det beslutades också om ett tilläggsuppdrag att utreda möjligheterna till att på platsen uppföra en gästhamn. Nämnden anförde i beslutet att allmäntillgängliga vattennära promenadstråk med tillskott av mötesplatser i form av exempelvis restauranger och serveringar är viktiga, att platsens lämpar sig för en gästhamn, samt om behovet av att drivmedelsstationen utvecklas ytterligare avseende miljöbränsle för skapar ett mervärde och motivera lokalisering på denna centrala plats

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisning av plansamrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram förslag till granskning den 10 december 2015. I samband med beslutet framfördes ett särskilt uttalande om att förslaget med gästhamn, restauranger och mötesplatser är positivt, men att drivmedelsstationen bör omlokaliseras. Det framfördes även att eventuella förändringar i den nya restaurangbyggnaden för att förbättra utsikten bör hanteras genom en justering i placering och gestaltning och inte en minskning av byggrätten.

Nämndens anförande och särskilda utlåtande har hanterats genom att planen bekräftar och ger möjligheter för nya mötesplatser i form av restauranger och serveringar, att allmänhetens tillträde till kajområdet säkerställs genom att marken blir allmän platsmark, att en gästhamn med tillhörande kontor möjliggörs, samt genom att säkerställa att funktioner som behövs för att möjliggöra för miljödrivmedel inom drivmedelsstationen säkerställs, framförallt koppling till stadsgasnätet. Planen möjliggör för tankning av båtar och andra fartyg, även här genom biogas.

Den nya kontorsbyggnaden tillhörande gästhamnen har getts en ny utformning som underordnar sig platsens förutsättningar. Dess placering har tagit hänsyn till promenadstråk, siktlinjer och behövliga logistiktor för ex. snötippning.

En annan lokalisering av en drivmedelsstation bedöms inte möjlig. Möjligheten att koppla på stadsgasnätet, erbjuda biogas till såväl fordon som fartyg, erbjuda tankning för båtar i ett strategiskt läge som även är aktuellt för en hållplats för kollektivtrafikbåtar, bedöms inte vara möjliga att tillsammans kunna placeras på annan plats. Kontoret anser att det finns ett behov, på kort sikt, ur ett beredskapsperspektiv. Framtagna riskutredningar visar att drivmedelsstationen är lämplig på platsen sett till den risknivån den medför.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-05-12 – 2015-06-23. Ett samrådsmöte hölls den 26 maj och fem personer närvarade. Under samrådet har 32 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller hantering av risker, försämrade utblickar från kajen och öppenhet mot vattenrummet samt utformning och placering av ny byggnad, dagvatten samt kulturmiljön och påverkan och privatisering av vattenfronten. Av de sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är flera positiva till upprustning av befintlig byggnad och den nya gästhamnen. Många anser att drivmedelsstationen ska flyttas, att utblickar går förlorade, och att det inte finns behov av fler restauranger i detta läge.

Granskning

Planförslaget ställdes ut på 2019-05-08 – 2019-06-05. Under granskningen har 23 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller riskhantering och säkerhetsavstånd till drivmedelsstation, markföroreningar och dagvatten. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter lämnar synpunkter framförallt avseende placering på övergångsställe, snötippning, återvinningsstation, trafik, riskhantering, bevarande av siktlinjer, samt önskemål om minskat byggrätt.

Samlade synpunkter

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det finns olika syn på en utveckling av platsen och bekräftande av drivmedelsstationen, gällande framförallt alternativ användning av platsen, omfattning av utvecklingen, riskhantering, trafik, kulturmiljö och siktlinjer.

Revideringar efter granskning

Inför antagandet har ändringar gjorts på plankartan gällande planbestämmelser gällande framförallt upphävande av strandskydd, placering av E-område för teknisk anläggning, planbestämmelser avseende riskhantering. Delar av planbeskrivningen har förtydligats avseende bland annat markföroreningar, dagvattenhantering, riskåtgärder, miljö kvalitetsnormer för vatten och strandskydd. Därutöver har en miljöteknisk markundersökning tagits fram och riskutredning samt dagvattenutredning har reviderats. Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter inte föranleder ändringar i planförslaget av den karaktären att planen måste ställas ut på nytt.

Synpunkter inkomna under samråd och utställning som ej har tillgodosetts

Synpunkter som inte tillgodosetts efter samråd och granskning berör i huvudsak alternativa användningar av området, flytt av drivmedelsanläggningar och parkering, omfattning och utformning av drivmedelsstationsområdet, påverkan på utsikt, placering och

volym av byggrätter, trafik, utformning av planbestämmelser, användning av hamnområdet/vattenrummet, och tekniskt försörjning. Synpunkter som inte tillgodosetts redovisas mer detaljerat i granskningsutlåtandet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret anser att detaljplanen möjliggör så att Riddarfjärden även fortsättningsvis är en tillgång för alla stockholmare och ett allmäntillgängligt, vattennära promenadstråk med tillskott av mötesplatser. Kajen är i planförslaget utformad för att erbjuda ett promenadstråk som är tryggt, tillgängligt och där allmänheten känner sig välkommen. De allmänna platserna utgör tillsammans med restauranger och serveringar intill vattnet, samt brygger viktiga mötespunkter med utsiktsplatser för stockholmare, besökare och turister. Sammantaget bidrar detaljplanen till det viktiga målet att levandegöra stadens kajer och vattennära platser.

Kontoret bedömer att planförslaget har en mycket begränsad påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Befintliga siktlinjer kommer till största delen finnas kvar och nya utsiktsplatser kommer skapas. Bebyggelse inom området ges en arkitektur som blir mer enhetlig jämfört med idag och som bidrar till att stadens front mot vattnet blir mer sammanhållen.

Stadsbyggnadskontoret anser vidare att en drivmedelstation är lämplig på platsen. Möjlighet att koppla på stadsgasnätet, kan bidra till att minimera transporter och erbjuda biogas till såväl fordon som fartyg. Tankning för båtar sker i ett strategiskt läge som är aktuellt för en hållplats för kollektivtrafikbåtar. Anläggningarna bedöms inte vara möjliga att placeras tillsammans på annan plats.

Drivmedelstationen är en av tre drivmedelstationer i Stockholms innerstad och kontoret menar att även om en avveckling av drivmedelstationer i innerstaden är ett långsiktigt mål, finns ett behov på kort sikt ur ett beredskapsperspektiv.

Kontoret anser att frågor så som riskhantering, dagvatten och markföroreningar har hanterats och visar på markens lämplighet för föreslagen markanvändning.

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är lämpligt och att en lämplig avvägning har gjorts mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas.

SLUT