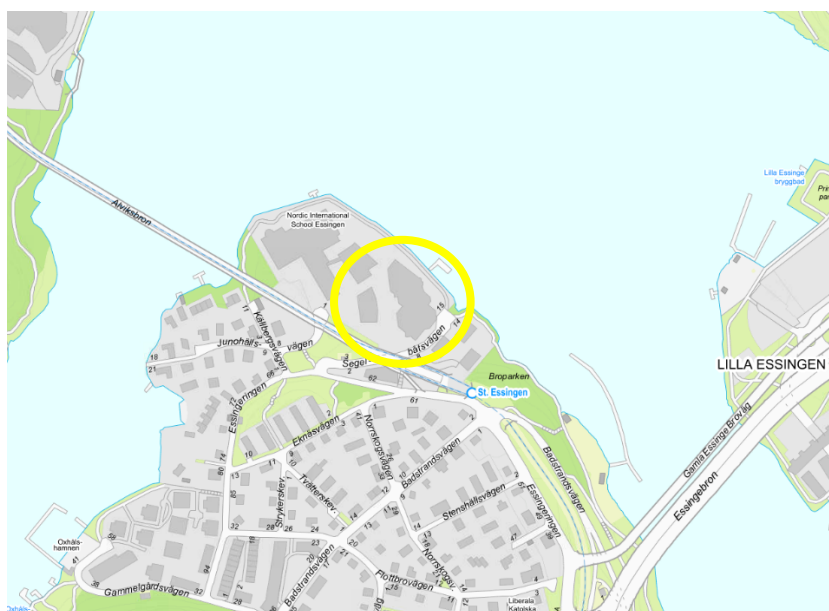


Planbeskrivning

Detaljplan för Ångtvätten 16 m.fl. samt ändring av detaljplan för del av fastigheten Ångtvätten 12 i stadsdelen Stora Essingen, Dp 2020-11437



Planområdets läge på Stora Essingen markerat med gul cirkel.

Sammanfattning

Planområdet utgör del av ett område norr om Alviksbron på Stora Essingen som ska utvecklas till en blandad, levande och trygg stadsdel i enlighet med översiktsplanen. I detta ingår att ett nytt kvarter med cirka 200 bostäder, verksamhetslokaler och en ny förskola möjliggörs på platsen. Planförslaget innebär en demontering och rivning av befintlig bebyggelse. Förslaget innebär även en utveckling och kommunalt övertagande av ytor i anslutning till kvarteret som utvecklas till trafiksäkra och vistelsevänliga gatu-, torg- och parkmiljöer.

Tillkommande bebyggelse anpassas utifrån stadssiluetten samt mötet med befintlig bebyggelse och strandpromenad.

Bebyggelsens utformning och gestaltning ska bidra till en god helhetsverkan genom att utgå ifrån den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, material, kulör och detaljering.

Vattenområdet utanför aktuell strandlinje ingår i planområdet och inkluderar den så kallade Lärarbryggan som är en viktig målpunkt inom området. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom kvartersmark samt inom vattenområdet och del av park för den så kallade Lärarbryggan.

Planförslaget innebär även att gällande tomtindelning inom Ångtvätten 12 upphävs för att möjliggöra allmän gata inom planområdet.

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

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Samråd	19 december – 13 februari 2024
Granskning	20 november – 17 december 2024
Antagande SBN	Första kvartalet 2025

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Befintlig bebyggelse	16
Landskapsbild/stadsbild	19
Kultuhistoriskt värdefull miljö	20
Offentlig service	22
Kommersiell service	22
Gator och trafik	22
Störningar och risker	24
Planförslaget	26
Arkitektonisk idé – förhållningssätt och principer	27
Ny bebyggelse	33
Förskola	38
Allmän platsmark	39
Vattenområden	43
Gator och trafik	43
Strandskydd	47
Teknisk försörjning	50
Konsekvenser	54
Undersökning om betydande miljöpåverkan	54
Naturmiljö	55
Miljökvalitetsnormer för vatten	57
Landskapsbild/ stadsbild	57
Kultuhistoriskt värdefull miljö	62
Demontering och rivning av befintlig bebyggelse	62
Störningar och risker	63
Ljusförhållanden	72
Barnkonsekvenser	74
Tidplan	75
Genomförande	75

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Trafikutredning* (Ramböll, 2024)
- *Trafikbillerutredning* (ACAD, 2024)
- *Vibrationsutredning* (ACAD, 2023)
- *PM Geoteknik* (Bjerking, 2023)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Wescon miljökonsult, 2024)
- *Miljö- och hälsoriskbedömning* (Wescon miljökonsult, 2024)
- *PM Dagvatten* (Bjerking, 2024)
- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2023)
- *Konsekvensanalys kulturmiljö* (Tyréns, 2024)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2024)
- *Riskutredning* (Projektstaben, 2024)
- *PM Brand* (Bengt Dahlgren Brand & Risk, 2024)
- *Skuggstudie* (Yellon, 2024)

Medverkande

Planen är framtagen av Andrew Blank och Kailun Sun på stadsbyggnadskontoret. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, lantmäteriet, stadsdelsförvaltningen samt byggaktör och anlitade konsulter. Byggaktörens arkitekter har varit Yellon och AJ Landskap.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av området med cirka 200 bostäder, förskola och verksamhetslokaler för centrumändamål. Tillkommande bebyggelse anpassas utifrån stadssiluetten samt mötet med befintlig bebyggelse och strandpromenad.

Syftet är att bebyggelsens utformning och gestaltning ska bidra till en god helhetsverkan genom att utgå ifrån den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, material, kulör och detaljering. En ambition i projektet är att möjliggöra för återbruk av material vilket planen ger möjlighet till genom exempelvis flexibilitet i val av material. För att säkerställa kvaliteter i förslaget beskrivs principer för bebyggelsens gestaltning och efterfrågade kvaliteter i denna planbeskrivning med hänvisning från plankartan.

Förslaget syftar till att stärka och ta tillvara platsens kvalitéer så som närheten till vatten och kollektivtrafik. Utvecklingen av området ska bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum samt förbättra orienterbarheten inom området. Förslaget innebär att områden för park, gata och torg som idag utgörs av privatägd kvartersmark övertas med kommunalt huvudmannaskap. Vattenområdet utanför aktuell strandlinje ingår i planområdet och inkluderar den så kallade Lärarbryggan som är en viktig målpunkt inom området. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom kvartersmark samt inom vattenområdet och del av park för den så kallade Lärarbryggan.

Gällande tomtindelning inom Ångtvätten 12 behöver den upphävas för att möjliggöra gatumark inom planområdet. En ändring av gällande detaljplan för Ångtvätten 12 görs därför och redovisas gemensamt på plankartan för den nya detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Huvuddrag

Planområdet utgör del av ett område norr om Alviksbron på Stora Essingen som ska utvecklas till en blandad, levande och trygg stadsdel i enlighet med översiktsplanen. I detta ingår att ett nytt kvarter med bostäder, verksamhetslokaler och möjlighet till en ny förskola samt en utveckling av ytor i anslutning till kvarteret till trafiksäkra och vistelsevänliga gatu- torg- och parkmiljöer. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse demonteras i möjligaste mån för att möjliggöra för återbruk av material. Delar av det befintliga garaget bevaras i möjligaste mån. Vattenområdet utanför aktuell strandlinje ingår i planområdet och inkluderar den så kallade Lärarbryggan som är en viktig målpunkt inom området.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Tvärbanan på Stora Essingen, mellan Alviksbron och anslutande vattenområden i Mälaren.

Planområdet är cirka 1,1 hektar stort. Huvuddelen av planområdet utgörs av fastigheterna Ångtvätten 16 och Stora Essingen 1:4. Planområdet omfattar även en mindre del av fastigheterna Ångtvätten 12, Ångtvätten 22, Stora Essingen 1:1 och Stora Essingen 1:87.

Den del av planen (betecknat ÄDP) som innebär upphävande av tomtindelningsbestämmelser omfattar fastigheten Ångtvätten 12.

Ångtvätten 16 och Stora Essingen 1:4 ägs av Nrep. JM slöt 2019 avtal med Nrep om förvärv av fastigheterna efter antagen detaljplan. Ångtvätten 12 ägs av Kb Edificator, Ernst Hellstedt & Co och Ångtvätten 22 ägs av Areim Investment 4–6 Ab. Stora Essingen 1:1 och Stora Essingen 1:87 ägs av Stockholms stad.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Ortofoto med fastighetsgränser. Planområdet markerat med gul heldragen linje. ADP indikerar området där tomtindelning upphävs. Bild: SBK

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen är i enlighet med översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål. Aktuellt område norr om Alviksbron anges i översiktsplanen som stadsutvecklingsområde genom omvandling till blandad stadsbebyggelse.

Detaljplan

Huvuddelen av planområdet omfattas av förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av kv. Ångtvätten m.m., Pl 6737, som vann laga kraft 1977. Ångtvätten 16 är planlagd för kontor och småindustri. Vattenområdet i anslutning till Ångtvätten 16 är planlagt som småbåtshamn.

Ett mindre område längs planområdets sydvästra gräns omfattas av detaljplan för del av kv. Ångtvätten, Dp 88146, samt av detaljplan för Snabbspårväg Stora Essingen m.m., Dp 93043A. Det markområdet är planlagt för kontor där marken får inte bebyggas samt småindustri och kontor där marken inte får bebyggas. I berörda delar så ersätts ovanstående planer med denna nya detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning) akt B150/1940 gäller för fastigheten Ångtvätten 12. Detaljplanen innebär att bestämmelsen upphävs. Underliggande detaljplanen som omfattar denna del fortsätter att gälla.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 december 2017 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för fastigheterna Ångtvätten 22 m.fl. (dnr 2017-09622) där Ångtvätten 16 också ingick. Kontoret har efter Start-PM beslutat att dela planen för Ångtvätten 22 m.fl. Aktuellt planförslag för Ångtvätten 16 m.fl. (dnr 2020-11437) hanteras i en egen detaljplaneprocess. Fortsatt planarbete med detaljplanen för Ångtvätten 22 m.fl. har avskrivits.

Rikssintressen

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
[start.stockholm/detalplaner](#)

stränder samt Mälaren med öar och strandområden är bland de riksintresseområden i landet där särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten gäller. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter och kan därför inte appliceras på förhållanden i Stockholm.

Planförslaget ligger även inom riksintresse för kommunikationer, 3 kap. 8 § Miljöbalk, eftersom det ligger inom influensområde för flyghinder till Bromma flygplats.

Strandskydd

Planområdet berörs av miljöbalkens regler om strandskydd. Genom att gällande stadsplan och detaljplan ersätts av aktuellt planförslag återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Större delen av marken inom planområdet består av kontorsbebyggelse (Lärarnas hus) och hårdgjorda ytor. Platsen mellan kontorshuset och angränsande bebyggelse inom fastigheterna Ångtvätten 12 och Ångtvätten 22 utgörs av en huvudsakligen asfalterad yta utformad med markparkering, angöringsytor med mera.

Grönska och vegetation finns inom ytor mellan kontorshuset, strandlinjen och Segelbåtsvägen. Huvudsakligen utgörs marken av gräsmark med inslag av träd. Området längs vattnet visar på stor mänsklig påverkan bland annat i form av utfyllnader med sprängsten, befintlig strandpromenad/stig (Essinge strandstig) och brygganläggning.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Del av strandpromenaden vid Ängtvätten 16 samt Lärarbryggan inom anslutande vattenområde.

Vattenområde

Vattenområdet utanför aktuell strandlinje ingår i planområdet och inkluderar den så kallade Lärarbryggan som idag är privatägd. Lärarbryggan utgörs av ett bryggdäck som nås från Essinge strandstig via en spång vars landfäste kantas av två mindre träbyggnader. Vattnet blir snabbt djupt och några större områden med grunt vatten finns inte.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har upprättats (Ekologigruppen, 2024). Vid genomförd naturvärdesinventering har tre naturvärdesobjekt identifierats och avgränsats på land som helt eller delvis omfattas av planområdet, se karta nedan.

Högst naturvärden har området som omfattar befintlig strandpromenad längs vattnet. Det området har påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Två områden med visst naturvärde (naturvärdesklass 4) har identifierats inom fastigheten Ängtvätten 16, ett invid Segelbåtsvägen mot angränsande fastigheten Tvålen 6 och ett direkt söder om kontorshuset. Vattenmiljöerna inom planområdet bedöms ha visst naturvärde (naturvärdesklass 4).

Utöver naturvärdesinventeringen har även träd och fladdermöss inventerats i området (Ekologigruppen, 2024). Inom planområdet växer två särskilt skyddsvärda träd (Triviallöv, träd klass 1) och ett värdefullt träd (Lönn, träd klass 3), se karta nedan.

Vid genomförd fladdermusinventering har området bedömts som mindre artrikt. Inventeringen har inte visat på någon högre

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

aktivitet. Sannolikt finns det inga fladdermuskolonier inom området. Två fladdermusarter har registrerats, Nordfladdermus och Vattenfladdermus. Fladdermössen noterades framför allt i de strandnära miljöerna.



Karta över identifierade naturvärdesobjekt. Ett objekt med påtagligt naturvärde samt två objekt med visst naturvärde. Bild: Ekologigruppen

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Områdets naturvärden i vattenmiljöer. Bild: Ekologigruppen



Karta med en redovisning av särskilt skyddsvärda träd (träd nummer 3 och 4) samt värdefullt träd (träd nummer 2) inom planområdet. Bild Ekologigruppen

En fågelinventering har genomförts i detaljplaneområdet och i dess närområde under våren 2024 (Ekologigruppen 2024, Bilaga 4). I samband med inventeringen påträffades 27 fågelarter, varav åtta är naturvårdsrelevanta och 19 är vanligt förekommande arter. Sju av de naturvårdsrelevanta arterna är rödlistade och en av arterna har en negativ trend.

Av de naturvårdsrelevanta arterna bedöms fiskmå, tornseglare och östersjötrut ha fortplantningsområde/revir inom detaljplaneområdet/inventeringsområdet. En observation av björktrast gjordes i detaljplaneområdet men bedömningen är att

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

arten inte har sin boplats inom detaljplaneområdet. Eftersom flera naturvårdsrelevanta fågelarter noterades har en artskyddsutredning tagits fram.

De strandnära trädmiljöerna inom planområdet ligger inom områden klassade som livsmiljöer för skyddsvärda arter, i Stockholms stads databas för ekologisk särskilt betydelsefulla områden (ESBO). De är också klassade som högst troliga spridningsvägar för groddjur inom kommunens habitatnätverk för groddjur.

Planområdet omfattas inte av skydd genom Miljöbalken 7 kap avseende naturreservat, nationalpark, naturminne, biotopskyddsområde, Natura 2000-område eller djur- och växtskyddsområde. Inte heller berörs planområdet av riksintresse för naturvård genom miljöbalken 4 kap.

Rekreation och friluftsliv

Inom 200 meter från planområdet finns tillgång till grön oas, exempelvis Eknäsparken med lekmöjlighet. Dock finns få friytor i anslutning till planområdet med god tillgänglighet, storlek och ljudmiljö. Planområdet omfattar del av en strandpromenad längs vattnet (Essinge strandstig) som möjliggör utblickar/utsikt och vistelsemiljöer längs vattnet. Aktuell del av strandpromenaden ligger idag inom privatägd mark och är endast tillgänglig för allmänheten genom servitut. Den så kallade Lärarbryggan som ligger inom planområdet är idag privatägd.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt upprättad geoteknisk utredning (PM Geoteknik, Bjerking, 2023) består jorden inom planområdet i huvudsak av fyllning på friktionsjord på berg. Fyllningen består enligt utförda provtagningar av sandigt grus med inslag av lera. Flera stenblock har påträffats i fyllningen vid sondering. Friktionsjorden består av sandig, siltig och grusig morän med förekomst av sten och block. I enstaka borrhäls punkter visar provtagningar på inslag av lera och gyttja i friktionsjorden. Djupet till berg från befintlig mark varierar mellan ca 5 och 19 meter.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Grundvattennivån har uppmätts mellan ca +0,7 och +1,2 mellan juni och september 2023 i två grundvattenrör inom planområdet, vilket ungefär motsvarar vattenståndet i Mälaren.

Enligt SGU:s kartvisare har stränderna utmed planområdet låg eroderbarhet. Inga tecken på erosionsrisk har konstaterats vid utförda platsbesök. Längs med strandkanten förekommer sten och block som fungerar som erosionsskydd.

Ras/skred

Med ledning av bland annat de geotekniska förhållandena inom området bedöms totalstabiliteten vara tillfredställande för befintliga och planerade förhållanden (Bjerking, 2023).

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

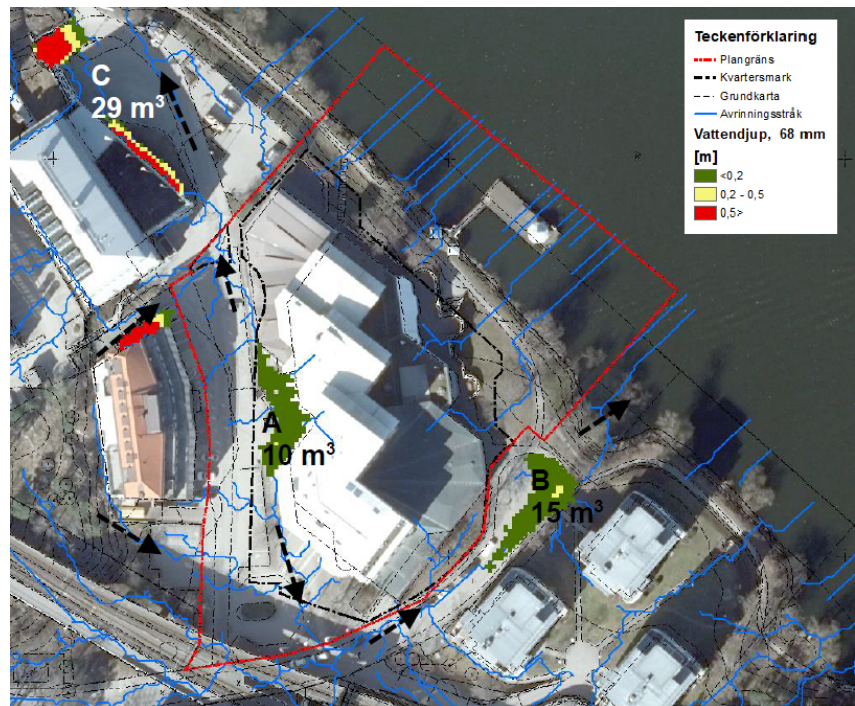
Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till förväntade klimatförändringar (2015). Enligt rekommendationerna bör ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt placeras ovan nivån 2,7 meter (RH2000). Enstaka byggnader av lägre värde bör placeras ovan nivån 1,5 meter (RH2000).

Risker kopplade till översvämning är begränsade inom planområdet idag och vatten avleds ytligt mot recipienten. En översiktlig skyfallsanalys för ett 100-års regn med varaktigheten 60 minuter och med en klimatkfaktor på 1,25 har utförts för befintlig höjdsättning inom planområdet (Bjerking, 2024). Analysen visar att det finns en lågpunkt (A) inom planområdet. Lågpunkten ligger intill den västra fasaden av kontorshuset. Direkt öster om planområdet vid Segelbåtsvägens vändzon finns ytterligare en lågpunkt (B). Det maximala vattendjupet är 27 cm för lågpunkt A innan det breddar över. Det maximala vattendjupet för lågpunkt B är 25 cm.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Skyfallskartering (Stockholms Län länskarta) visar att det är vid Segelbåtsvägen och vid lågpunkt B som det högsta vattenflödet uppstår.



Översiktlig skyfallsanalys inom och i anslutning till planområdet. Svarta pilar illustrerar flödesriktning. Bild: Bjerking



Skyfallskartering från Stockholms län länskarta över maximalt flöde vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i skyddszon för vattenskyddsområde.

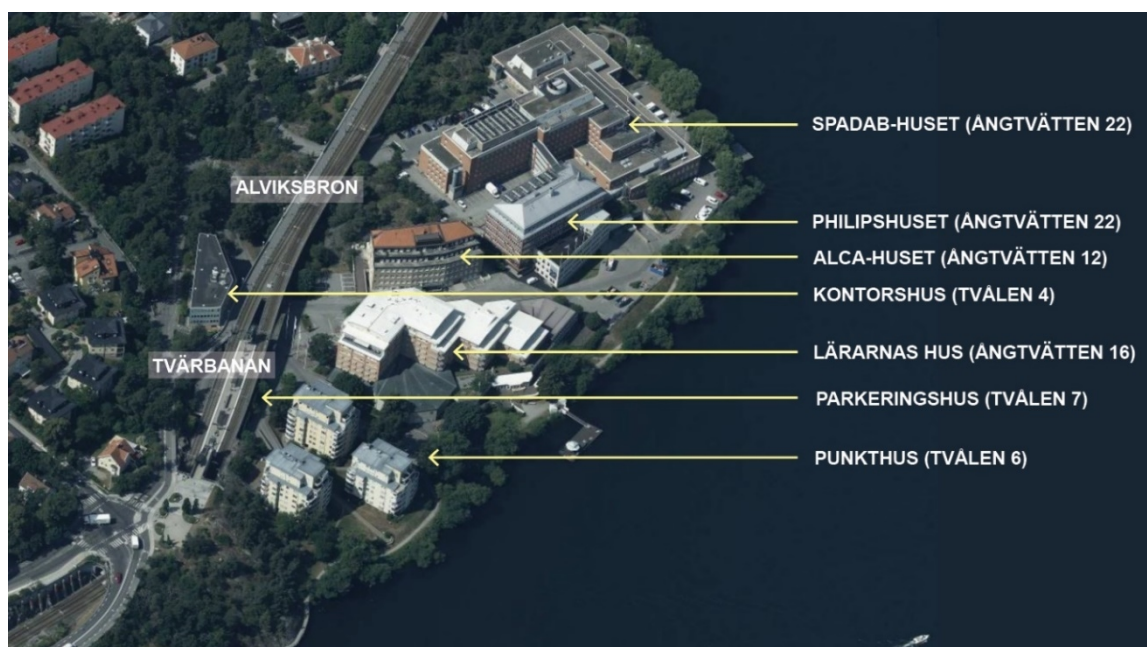
Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162 623). Enligt VISS oktober 2024 har Mälaren-Riddarfjärden en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

I Segelbåtsvägen öster om planområdet finns ett dagvattenledningsnät med utlopp i Mälaren. Dagvattenbrunnar finns inom hårdgjorda ytor mellan kontorshuset och angränsande bebyggelse inom fastigheterna Ångtvätten 12 och Ångtvätten 22. Ett kombinerat ledningsnät för dag- och spillvatten finns även i Segelbåtsvägen vilket är kopplat till en pumpstation. Vid exploatering bör dagvatten i möjligaste mån ansluta till dagvattenledningar.

Befintlig bebyggelse



Flygbild från öster med markeringar av befintlig bebyggelse och anläggningar inom och i anslutning till planområdet.
Bild: SBK

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Byggnader inom planområdet

Planområdet omfattar ett kontorshus, det så kallade Lärarnas hus. Lärarnas hus uppfördes 1984 av Sveriges Lärarförbund. Ansvarig arkitekt var Allan Westerman på arkitektkontoret Coordinator. Byggnaden präglas av en nedtrappad volymhantering mot vattnet. Sockelvåningen har fasad i natursten och ursprungliga fönster i teak. Övriga fasader är i rött fasadtegel med ovanliggande teknikvåningar i skivtäckt, beige plåt. Vid byggnadens nordvästra hörn finns en tillbyggnad från slutet av 1990-talet. Tillbyggnaden har fasader i natursten och smäckra glaspartier och ansluter utformningsmässigt till ursprunglig arkitektur. Lärarförbundet flyttade från huset våren 2023 och en stor del av byggnaden är idag outhyrd.

Nedanför kontorshuset, där Essinge strandstig ligger inom kvartersmark, är strandpromenaden integrerad med anläggningens parkkaraktär och man kommer nära byggnadens skulpturala betongterrasser.



Befintlig kontorshuset, så kallade Lärarnas hus. Fasad och huvudentré mot Alviksbron/tvärbanan samt anslutande i huvudsak hårdgjorda ytor för angöring, markparkering m.m.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Befintlig kontorshuset, så kallade Lärarnas hus. Fasad mot vattnet.

Skyddsrum

Inom fastigheten Ångtvätten 16 finns skyddsrum med totalt 350 platser. Tillstånd för avveckling, ersättning eller begränsning av skyddsrumsfunktion krävs. Detta hanteras i en separat tillståndprocess hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och hanteras utanför detaljplanprocessen.

Byggnader i anslutning till planområdet

Väster om planområdet ligger kontors- och verksamhetsbyggnader från 1940-, 50-, och 80-talet. Direkt väster om planområdet ligger det så kallade Alca-huset inom fastigheten Ångtvätten 12. Byggnaden består av sex våningar med fasad i gult tegel där de översta två våningarna utgörs av indragna takvåningar. Inom Ångtvätten 22 ligger en gammal fabriks- och kontorsbyggnad (Philipshuset) med röd tegelfasad som är sammanbyggd med ett stort byggnadskomplex med en vidsträckt, terrasserad volym med fem avtrappningar som följer terrängen mot stranden (SPADAB-huset). Delar av byggnaderna hyrs idag ut för skoländamål. Närmast planområdet har Philipshuset en lägre vinkelställd volym i ljus putsfasad.

Öster om planområdet, inom fastigheten Tvålen 6, finns tre punkthus med bostäder uppförda under åren 1997–1998. Vid samma tidpunkt uppfördes befintligt parkeringshus under Tvärbanans station inom fastigheten Tvålen 7. Söder om planområdet, under och i anslutning till Alviksbron ligger ett kontorshus inom fastigheten Tvålen 4. Kontorshuset, med viss

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

del verksamhetslokaler mot Segelbåtsvägen, uppfördes ursprungligen som industribyggnad på 1940-talet men byggdes om kraftigt i början av 2000-talet.



Befintligt kontorshus inom Tvålen 4 (till vänster) samt Alca-huset inom Ängtvätten 12 (till höger).



Punkthus inom Tvålen 4 (till vänster). I den högre bilden, befintligt kontorshuset och angränsande bebyggelse sett från Essingeringen i höjd med Tvärbanans hållplats.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet är naturskönt beläget invid vattnet. Utsikten från Essinge strandstig inom området vetter mot bergsbranterna i Fredhäll i nordöst, Primusområdet på Lilla Essingen mot öster samt Alviks strand i nordväst.

Stora Essingens siluett domineras av grönska med inslag av bebyggelse, vilket ger en karaktäristisk rytm mellan byggt/obyggt. Viktiga beståndsdelar i siluetten är Essinge kyrka med dess torn och Alviksbrons tydlighet, riktning, elevation och djupverkan. Topografin på Stora Essingen är läsbar och karaktärgivande. Höjdskillnaderna har bidragit till hus på höjder och suterränger.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Vy över Stora Essingens norra del sett från Tranebergsbron. Centrerat i bilden syns befintligt kontorshus invid vattnet. Essingekyrkans kyrktorn mitt på Stora Essingen sticker upp i fonden.



Alca-huset, Philipshuset och SPADAB-huset sett från taket på befintligt kontorshus.

De stora byggnadsvolymererna inom och i anslutning till planområdet utgör tillsammans med topografin med stora nivåskillnader samt otydliga kopplingar för gående hinder för överblickbarheten och framkomligheten inom området norr om Alviksbron.

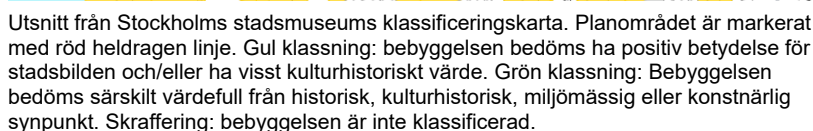
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Ångtvätten 16 är inte klassificerad enligt Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta. Närliggande Ångtvätten 12 och delar av Ångtvätten 22 är gulklassade vilket innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



En kulturmiljöutredning har tagits fram (Tyréns 2023) som beskriver det så kallade Lärarnas hus kulturhistoriska värden. Utredningen lyfter fram att fackförbundens byggnader generellt är samhällshistoriskt intressanta med tanke på fackens starka roll i det svenska 1900-talet, och att byggnaderna är särskilt intressanta att studera utifrån ett arbetsmiljöperspektiv.

Lärarnas hus beskrivs som ett av 1980-talets mer påkostade och genomarbetade kontorsprojekt i Stockholm och ett exempel på tegelarkitektur från en period när tegelbyggnader annars är schematiska och saknar finess. Materialmässigt är byggnaden också representativ för 1980-talet med en kombination av tegel och plåt. Konferensdelarnas naturstensfasader och teakfönster är istället ovanliga materialval för tiden. Huvudentrén är också särskilt påkostad med vinklade glaspartier. Utvändigt är byggnaden välbevarad och väl underhållen. Invändigt har byggnaden tidstypiska material och ett platsanknutet konstprogram.

Invändigt har de förändringar som genomförts påverkat kulturvärdena i relativt stor utsträckning. Förändringar har gjorts i flera av de mest karaktärsskapande och betydelsefulla rummen: den genomgående entréhallen, restaurangen, foajén till hörsalen,

styrelserummet med lobby och gästmatsal. Förändringarna är sällan så genomgripande att det inte är möjligt att förstå den ursprungliga gestaltningen.

Fornlämningar

Enligt Stockholm läns länskarta finns inga kända fornlämningar inom planområdet. En fornlämning finns i vattnet strax norr om planområdet. Fornlämningen är en fartygs-/båtlämning.

Offentlig service

Skola och förskola

Centralt beläget på Stora Essingen ligger Essingskolan (f-6) och den franska internationella skolan i Stockholm (grundskola och gymnasium) samt förskolor. Inga förskolor finns i planområdets närhet. Inom den angränsande fastigheten Ångtvätten 22 finns idag två gymnasieskolor samt en grundskola (4-9).

Sjukvård

Vårdcentraler finns i Alvik cirka 1,2 km nordväst om planområdet och på Lilla Essingen cirka 1,5 km nordost om planområdet. Närmaste större vårdinrättning är Sankt Görans sjukhus på Kungsholmen.

Kommersiell service

Närmaste samlade utbud av matvarubutik, restauranger och övrig service finns i anslutning till Essingetorget cirka 700 meter söder om planområdet. Utbudet av kulturella verksamheter är begränsat på Stora Essingen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet avgränsas i söder och öster av lokalgatan Segelbåtsvägen som kopplar ihop delar av området norr om Alviksbron med Essingeringen. Essingeringen kopplar i sin tur bland annat till Essingeleden och Gamla Essinge broväg. Segelbåtsvägen delar sig förbi planområdet där en norrgående del (Segelbåtsvägen norra) fortsätter mot Fastigheten Ångtvätten 22 och den östra delen (Segelbåtsvägen östra) avslutas med en vändzon i anslutning till Essinge strandstig mellan fastigheterna Ångtvätten 16 och Tvålen 6.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Biltrafik

Angöring till planområdet sker idag från Segelbåtsvägen. Skyltad hastighet på Segelbåtsvägen är 30 km/tim. Området har låga trafikflöden. Enligt Stockholms trafikflödeskarta från 2014 uppgår trafikflödena på Essingeringen till 200 f/d (ÅMVD) väster om korsningen med Badstrandsvägen.

Parkering inom planområdet sker idag i ett garageplan under mark. Möjlighet till parkering finns även i ett parkeringshus under tvärbanan intill planområdet. Två parkeringsplatser för rörelsehindrade finns i anslutning till planområdet på Segelbåtsvägen östra. På Segelbåtsvägen norra sker parkering på gatan. Dock är gatan idag inte en allmän gata.

Gång- och cykeltrafik

Ett primärt cykelstråk enligt stadens cykelplan angränsar planområdet. Cykelstråket går bland annat längs Alviksbron mot nordväst, Essingebron mot sydöst och Gamla Essinge broväg mot nordöst. Cykling sker i blandtrafik inom planområdet. Cykelparkering saknas på allmän plats inom planområdet.

Segelbåtsvägen har gångbanor på båda sidor med en bredd som varierar mellan 1,3 – 1,4 meter på den södra sidan och mellan 1,5 – 2,0 meter på den norra sidan. Målpunkter som genererar mycket gångtrafik är bland annat Tvärbanans hållplats och angränsande gymnasieskola inom Ångtvätten 22.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Stora Essingens tvärbanestation ligger i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen har en entré i form av trappa och hiss ut mot Segelbåtsvägen. Tvärbanans Kistagren är under utbyggnad med planerad trafikstart till Helenelund år 2025. Utbyggnaden av tvärspårvägen medför att kollektivtrafiken i planområdet förstärks ytterligare.

Hållplats för busslinjerna 1 och 49 finns ca 150 meter från planområdet. Trafikförvaltningen utreder möjlighet till pendelbåtsstation i anslutning till planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Tillgänglighet

Marknivån inom planområdet varierar mellan cirka +6 meter över stadens nollplan i kvarterets södra del till cirka +1 meter över stadens nollplan vid strandkanten.

Störningar och risker

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts (Afry, 2023) och en kompletterande undersökning har genomförts (Wecon, 2024) för att förtydliga föroreningssituationen inom planområdet. Den totala föroreningssituationen för undersökningsområdet kommer troligast av flera olika föroreningskällor, främst har troligen föroreningar funnits med i de fyllnadsmassor som använts vid utfyllnad. Exempelvis har asfaltsbitar noterats vilket troligen är orsak till att PAH:er påvisas i vissa jord- och vattenanalyser. Av proverna framgår det att ca 10 % av de analyserade jordproverna från Ångtvätten 16 uppvisar halter över gränsen för känslig markanvändning (KM) för metallerna barium, bly och zink. Endast ett jordprov överskrider de platsspecifika riktvärden (PRV) för barium. För PFAS påvisas endast halter strax över detektionsgränsen. Medelvärdet för utförda analyser underskrider gränserna för känslig markanvändning respektive platsspecifika riktvärden för alla undersökta parametrar.

De grundvattenprover som utförts indikerar halter av zink, PAH:H samt PFAS 21. Vid undersökningen av porgas påvisades inga halter över detektionsgränsen.

Buller, vibrationer

Planområdet påverkas av höga bullernivåer från främst Tvärbanan, men även från Essingeleden och angränsande lokalgator. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer uppgår till 70 dBA vid de mest utsatta fasader mot Tvärbanan.

Riktvärden som tillämpas inom Stockholms stad avseende stomljud och kännbara vibrationer bedöms innehållas för befintliga och planerade förhållanden (ACAD, 2023).

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet för befintliga och planerade förhållanden.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Risk för urspårning och brand i spårvagn

En riskanalys har genomförts (Projektstaben, 2024). Risken för att en byggnad skulle kollapsa till följd av kollision med ett urspårat tåg går mot noll redan vid ett avstånd om sex meter från Tvärbanan. Aktuell del av Tvärbanan är försedd med urspårningsskydd för att säkerställa att ett urspårat tåg inte lämnar spårområdet och reducerar kraftigt risken för att en urspårad spårvagn ska åka ner från bron och påverka omgivningen.

Påseglingsrisk

Aktuell del av Mälaren intill planområdet trafikeras primärt av fritidsbåtar. Vidare trafikerar en elpendelbåt Stora Essingen som lägger till vid brygga cirka 200 meter nordväst om planområdet. I vattnet utanför planområdet framförs mindre mängder handelsfartyg. Enligt Sjöfartsverket planerar Solnaverket att framöver transportera bränsle med fartyg vilket skulle medföra att trafiken med handelsfartyg, upp till 90 meter, ökar förbi Stora Essingen. Dock finns inga utmärkta farleder för större fartyg att passera planområdet idag. Risken för påsegling som medför allvarliga konsekvenser på människor eller byggnader i omgivningen bedöms vara begränsad.

Farligt gods

Avståndet från planområdet till Essingeleden (E4/E20), som är en primär led för farligt gods, överstiger rekommenderade skyddsavstånd mellan bostäder/förskola och transportled för farligt gods.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Planförslaget



Illustrationsplan som illustrerar föreslagen bebyggelse, allmän platsmark och vattenområde inom planområdet. Planområdet är illustrerat med röd linje. Bild: AJ Landskap

Planförslaget omfattar ett nytt kvarter för cirka 200 bostäder, centrumändamål och förskola. Verksamhetslokaler för centrumändamål och förskola möjliggörs i bottenvåningarna. Parkeringsbehovet lösas i huvudsak i garage under mark där delar av befintlig garageanläggning bevaras och anpassas till föreslaget nytt kvarter.

Bebyggelsen inordnar sig i Stora Essingens silhuett och platsens bebyggelsestruktur samtidigt som bebyggelsen utformas för att anpassas efter förutsättningar som trafikbuller. Förslaget bidrar med nya bostäder, arbetsplatser och nya mötesplatser som gör

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

området mer tillgängligt och till en mer levande stadsdel. Bebyggelsen är utformad med en sober, saklig arkitektur med bearbetade detaljer med material, färg och ton med koppling till platsen och Stockholms färgpalett.

Föreslagna områden för park, gata och torg utgörs idag av privatägd kvartersmark. Planförslaget innebär att dessa ytor överförs till kommunalt huvudmannaskap. En ny lokalgata med vändzon placeras väster om den nya bebyggelsen och ett nytt torg placeras söder om kvarteret. Längs vattnet planläggs Essinge strandstig som allmän platsmark (park). Vattenområdet utanför planläggs som vattenområde där en ny brygganläggning möjliggörs samt öppet vattenområde.

Befintligt kontorshus demonteras med undantag för det befintliga garaget som bevaras i möjligaste mån.

Gällande tomtindelning inom Ångtvätten 12 behöver upphävas för att möjliggöra gatumark inom planområdet

Arkitektonisk idé – förhållningssätt och principer

Stadsbyggnadskaraktär och struktur

Området är väl synligt från olika platser runt om vattenrummet och även från olika nivåer i mellanskanen och den nära skalan, då man upplever bebyggelsen både från vattnet, i gaturummet och från broar. Bebyggelsen inordnar sig i förhållande till Stora Essingens siluett med synlig grönska och Essingekyrkan som tydligt landmärke.

Förslaget utgör en fortsättning på den befintliga punkthusstrukturen vilket speglar sig i volym och placering. För att möta befintlig bebyggelse är de nya byggnaderna tydligt anpassade i skala och volym beroende på placering i kvarteret.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Det nya kvarteret utgörs av fyra flerbostadshus, varav tre punkthus mot vattnet och ett u-format hus mot torget, slutet mot Alviksbron/Tvärbanan och öppen mot vattnet. Byggnadens form och placering innebär att den verkar skärmande mot buller och möjliggör en bullerskyddad sida för nya bostäder och gård med god ljudmiljö inom kvarteret, samtidigt som gavlar riktas mot vattnet. Placering och riktning på husen har även anpassats efter en möjlig bevarande av det befintliga garaget.

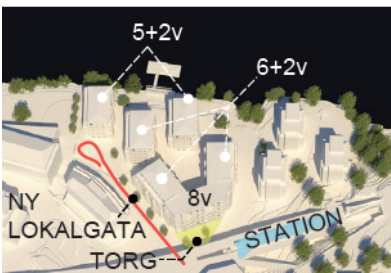


Diagram som illustrerar arkitektonisk idé avseende kvartersform, placering av ny bebyggelse och volymhantering. Bilden högst upp redovisar dagens bebyggelse. Bild: Yellon

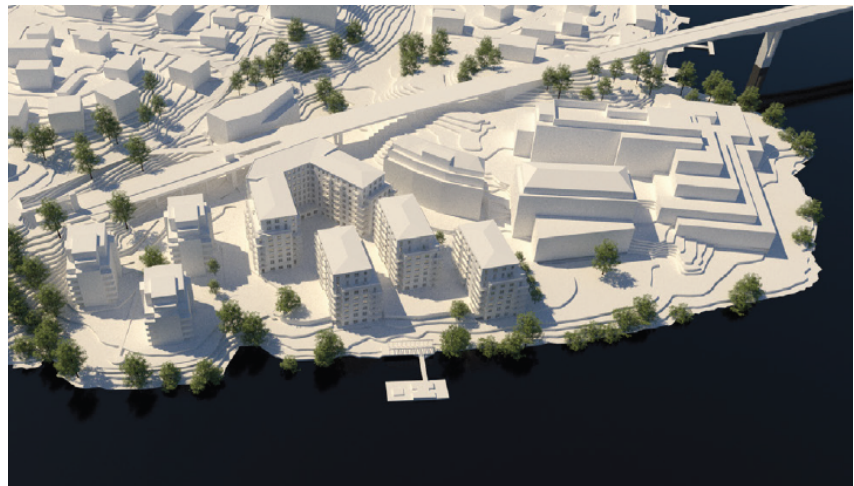


Bild från modell. Vy mot sydväst. Bild: Yellon

Gavlarna på de tre punkthusen vetter mot strandparken och vattnet. Två av punkthusen ges en mer framskjuten placering invid strandstråket, vilket bygger vidare på den angränsande punkthusstrukturen inom Tvålen 6 avseende planmönster och typologi. Punkthustypologin ger möjlighet att skapa utsikt genom kvarteret för att förstärka den visuella kopplingen mellan omgivande stadsrum och vattnet.

Bebyggelsen ges en riktning med gavlar mot vattnet som ger en uppluckrad och tydlig frontverkan mot vattenrummet med in och utblickar genom kvarteret. Sett från vattnet innebär planförslaget en mer uppluckrad front än befintliga förhållanden och en mer sammanhållen bebyggelsestruktur tillsammans med de befintliga punkthusen.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Bebyggelsens skala

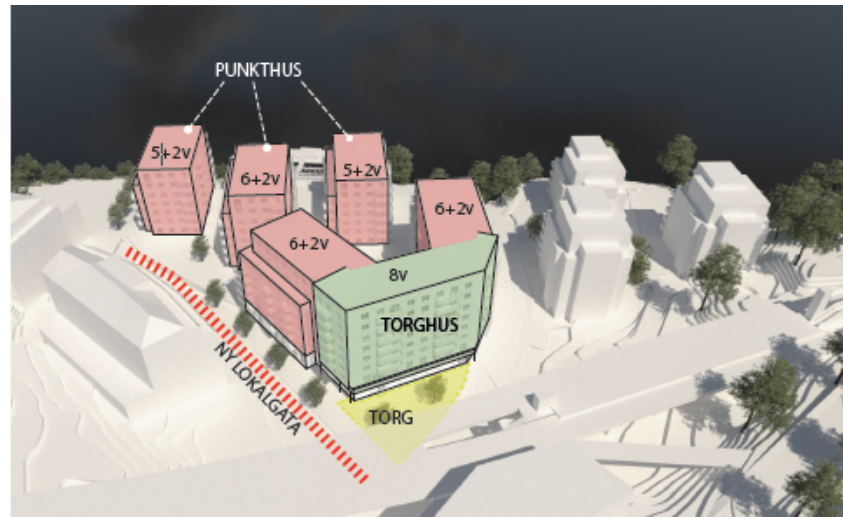
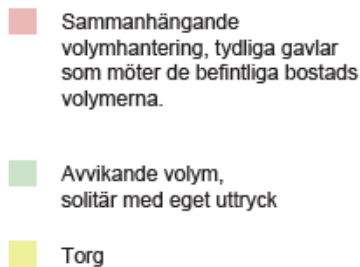
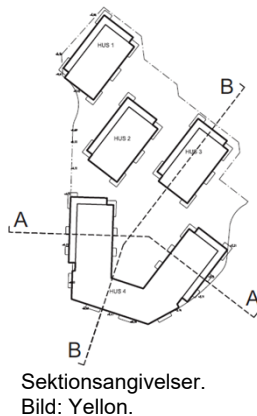


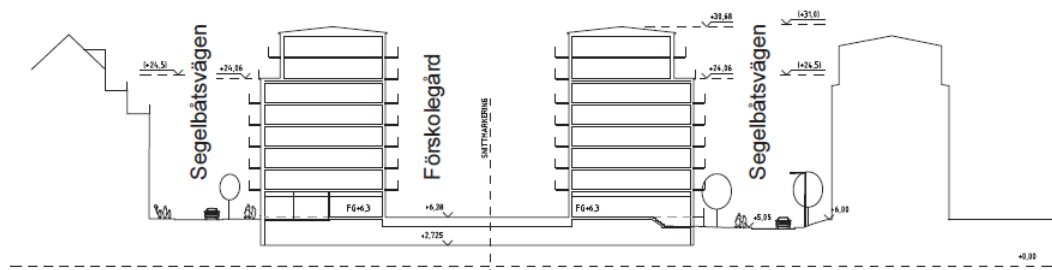
Illustration på principer för volymhantering och skala. Bild:Yellon.

Tillkommande bebyggelse ges en volym av fem till åtta våningar som förhåller sig till de befintliga punkthusen avseende antal våningar och byggnadshöjd. Ett tydligt karaktärsdrag för befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är att de har indragna takvåningar vilket också avspeglas i förslaget.



I planförslaget införs höjdbegränsningar som säkerställer indrag av de översta våningsplanen inom en stor del av kvarteret, även med syfte att anpassa skalan i förhållande till omgivande stadsrum och bebyggelse.

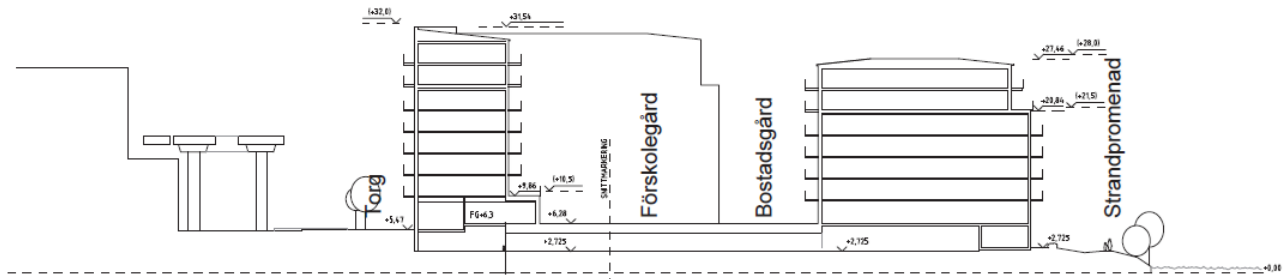
Samtliga tre punkthus ges, likt befintliga punkthus inom Tvålen 6, en lägre våningsdel mot vattnet och strandstråket så att en tydlig trappning av volymer ner mot vattnet i förhållande till Stora Essingens siluett och platsens topografi säkerställs.



Sektion A-A. Sektion genom kvarteret som visar relation mellan bebyggelsen inom Ångtävten 12 (till vänster), föreslagen bebyggelse, samt bebyggelsen inom Tvålen 6 (till höger) Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
[start.stockholm/detalplaner](#)



Sektion B-B. Sektion genom kvarteret som visar relation mellan bebyggelsen vid tvärbanan (till vänster), föreslagen bebyggelse och strandpromenaden (till höger) Bild: Yellon.

Byggnaden närmast Alviksbron definierar och tydliggör omgivande gaturum och torg och bidrar till en mer stadsmässig miljö i anslutning till Tvärbanan.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsens gestaltning ska bidra till en god helhetsverkan genom att utgå ifrån den befintliga angränsande bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, materialitet, kulör och detaljering.

Nedanstående gestaltungsprinciper ska vara vägledande och ett stöd för kommande bygglovsprövning. En tolkning av dessa principer redovisas i kommande rubrik om den nya bebyggelsen.

- Detaljer i bebyggelsen tar inspiration från karaktärsdragen på befintlig bebyggelse i närområdet och Stora Essingen.
- Bebyggelse ska utföras med material med hög materialitet, exempelvis tegel. En detaljering eftersträvas som skapar en taktilitet på nära håll.
- Genom subtila skillnader i detaljering av punkthus respektive volymen närmaste torget skapas en sammanhållen gestaltning med variation.
- Fasader ska ha en ljus, varm ton som samspelar med befintliga punkthus. Fönster och balkongräcken ges en enhetlig kulör som harmonierar med fasadens kulör.
- Fasader ska utföras med en relief- och djupverkan som bidrar till en variation i fasaden. Fönstersättningen är lugn och

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

harmonisk med en reliefverkande inramning som ger ett djup åt fasaden.

- Bottenvåningen i punkthusen utformas med en högre grad av detaljering, exempelvis annan reliefmurning och omfattning runt fönster/entréer.
- Bottenvåningarna i det u-formade huset fasader mot torg och gata ska utformas markerad med avvikande material, jämfört med ovanliggande våningar. Utformning görs omsorgsfullt avseende detaljering och material.
- Dörrar och fönster till förskolan och lokaler är generösa och representerar ett mer publikt innehåll. Bottenvåningens utformning ska bidra till ett attraktivt stadsrum.
- Då balkonger påverka upplevelsen av allmänna platser och gårdar ska de ges en god form- och materialverkan. Balkonger ska ges en sammanhållen placering husen emellan samt på fasad enhetlig och strukturerad placering. Balkong och terrassräcken utformas med lätt och öppen karaktär så att fasaden bakom är synlig.
- Taklandskapet hålls ihop genom att all teknik, hisstoppar solceller inordnas i takets gestaltning avseende färg och form.
- Vid en eventuell framtida omvandling av förskola i bottenvåning till lokaler och bostäder ska en omsorg ges i utformning av bottenvåningen och hur bostäder interagerar och relatera till gatan.
- I mötet med allmän plats ska element så som murar, stödmurar med mera utformas på ett sätt som bidrar positivt till upplevelsen av och från de allmänna platserna.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Referensbilder Stora Essingen



Referensbilder som visar på exempelvis karaktärsdrag från Stora Essingen. Exempelvis runda balkonger, fasadmaterial med hög materialitet och detaljering, markerade bottenvåningar och entrépartier, detaljer kring fönster etc. Bilder: Yellon.

Referensbilder balkonger och indelning



Referensbilder som visar bland annat balkonger och indelning av fasaden. Balkonger med rytmisk placering över en längre balkong som markera bottenvåningen. Utformningen som visar på lätthet och god form- och materialverkan. Fasaderna med övervåningar som markerad med annan gestaltning/markering mot våningarna nedanför. Bilder: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

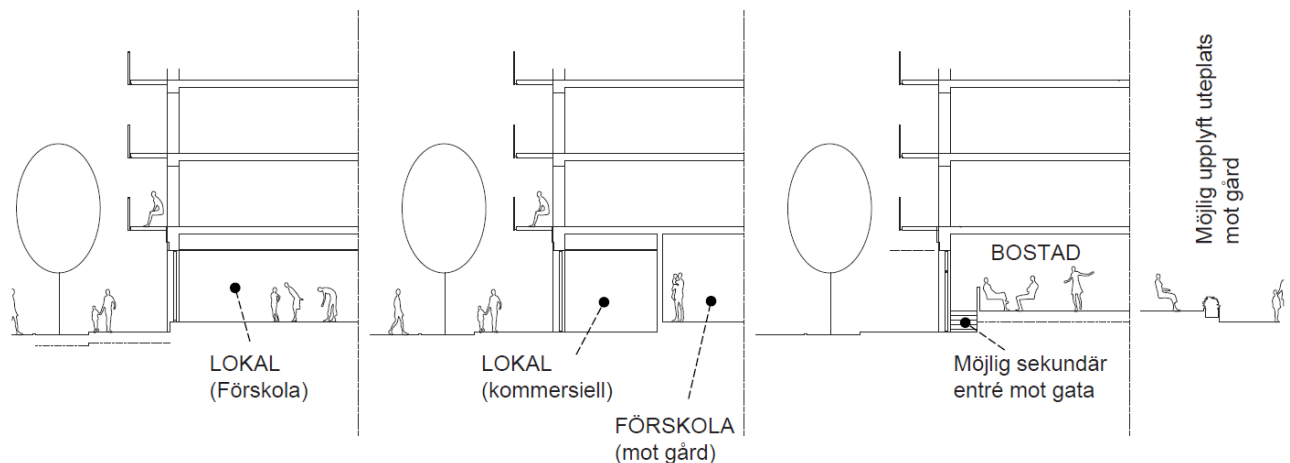
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Referensbilder detaljer



Referensbilder som visar på detaljer. Exempel på taktila material med variation i murteknik för variation i fasaden. Djupverkan i fasaden med fönster i nischer. Trämarkerade dörrpartier. Avrundade hörn. Bilder: Yellon.

Möjligheter till omvandling mellan olika ändamål



Exempelbild som visar på möjligheter till olika användningar i bottenvåningen som medges i delar av förslaget. Bilder: Yellon.

Ny bebyggelse

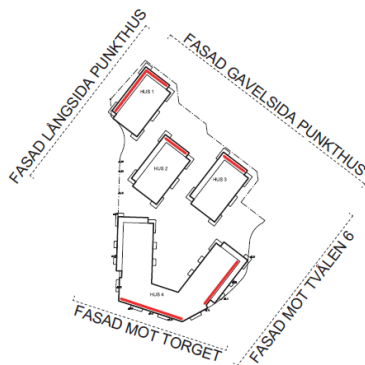
Volymhantering

Torghuset, närmast tvärbanan, har en något framskjuten position och förhåller sig till både torgytan framför och de båda gatorna som går ner öster och väster om byggnaden. Närmast torget och tvärbanan artikulerar sig byggnaden något och möter upp torget, tvärbanan och den topografiska landskapshöjning som finns söder om kvarteret. Torghuset har också en viktig funktion i att skapa en tystare gårdssida, bullerskyddad från närliggande gator och tvärbanan.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Punkthusen ligger närmast vattnet och den upprustade strandpromenaden. Volymerna blir en naturlig fortsättning på den bebyggelsestruktur som finns öster om kvarteret och bidrar till att läka samman intrycket från sjösidan. Byggnadskropparna släpper igenom både utblickar och solljus från söder/gården och strukturen medger även inblickar och möjlighet att röra sig från promenaden in på gården.



Orienteringsbild för fasadelevationerna.
Bild: Yellon.

Både torghuset och punkthusen har ett igenkännande volymspel där de två översta våningarna är indragna, undantaget delen närmast torget. De indragna våningarna längs gatorna tar ner skalan i gaturummet och förstärker riktningen ner mot vattnet. I punkthusen finns en förskjutning även i plan vilket skapar ett intryck att varje punkthus består av två volymer med två våningars höjdskillnad. Inspirationen till denna tvåvåningsförskjutning är hämtad från punkthusen öster om kvarteret vilket är en gest som även kan uppfattas på håll från sjösidan.



Fasad mot torget. Torghusets fasad mot nya torget och hur bebyggelsen trappas av utmed gatorna. Bild: Yellon.



Fasad mot Tvålen 6. Bebyggelseförslaget sett från Segelbåtsvägen östra och vetter mot fastigheten Tvålen 6. Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Fasad gavelsida punkthus. Bebyggelseförslag sett från vattnet med relation till befintlig punkthusbebyggelsen. Bild: Yellon.



Fasad långsida punkthus. Bebyggelseförslag mot Segelbåtsvägen norra med relation till bebyggelse inom fastigheten Ängtvätten 12. Bild: Yellon.

Material och ton

Hela kvarteret har givits ett enhetligt och harmoniskt intryck med tegelfasader som tar upp kulörtonerna i intilliggande punkthus och tegelvolym. Det är en ljus, varm gulbeige ton som är karaktäristisk på många håll längs Stockholms strandlinjer och även på andra delar av Stora Essingen. Genom att variera tonen i fogkulören kan de olika volymerna ges något olika nyanser för variation. Den artikulerade volymen närmast torget har en något mörkare ton än punkthusen mot vattnet. Ambitionen är att arbeta med återbrukat fasadmateriäl, varför nyanser, material och utförande kommer vara en fortsatt process inför bygglov.

Planbestämmelse finns om att elementskarvar inte får vara synliga i fasaden. Med dessa avses skarvar mellan prefabricerad element. Exempelvis är dilationsfogar och bruksfogar tillåtet vid byggnation av en tegelfasad.

Bottenvåning, entréer och förgårdsmark

Torgvolymen har ett avvikande fasadmateriäl i sockelvåningen längs gator och torg. Ett avvikande materiäl betonar byggnadens mer urbana relation med intilliggande gator och bidrar även till en mer upplevelserik närmiljö där skalan är i ögonhöjd.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Fönsterpartier till lokal/förskola är generösa och har en reliefverkande inramning som ger ett djup åt fasaden. Bostads-/lokalentréer är generöst uppglasade och vetter direkt ut mot gata eller torg.

Punkthusen är inplacerade på gård i ett öppet förhållande till den gröna strandzonen. De har inte den urbana roll som torghuset har varför sockeln har samma material som fasaden. Dock ges bottenvåningen en högre grad av detaljering, med tex reliefmurning och omfattning runt fönster/entréer.



Fasadutsnitt, bottenvåningen, från punkthusen och torghuset som redovisa en möjlig utformning och vilka kvaliteter som eftersträvas i bottenvåningens utformning och gestaltning utifrån gestaltungsprinciperna. Bild: Yellon.

Fasad och fönster

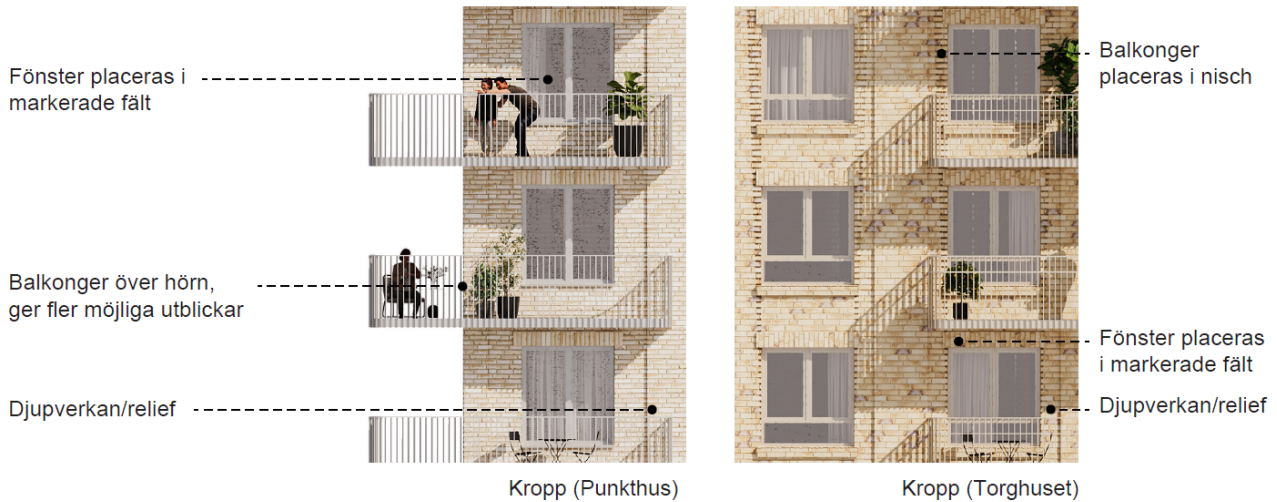
Variation i fasaderna kommer både av volymhanteringen och i detaljeringen. Reliefverkan och djup i fasaden är viktigt och nås genom rytmiska pilastrar, olika mönstermurningar och avvikande detaljer i enskilda huskroppar. Byggnaden närmast torget artikuleras i volym, men även i detaljerna, där hushörn, takfot och gesims accentueras med olika murningstekniker och reliefverkan.

Fönstersättningen är lugn och harmonisk där även balkongplaceringar inordnar sig i strukturen. Fönstren placeras i vertikala, något intryckta fält som håller samman fönstersättningen upp till de indragna terrasserna/gesimsen. I fasaden mot torget binds de översta två våningarnas fönster samman genom mur-/ramverk till ett tvåvåningsmotiv.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

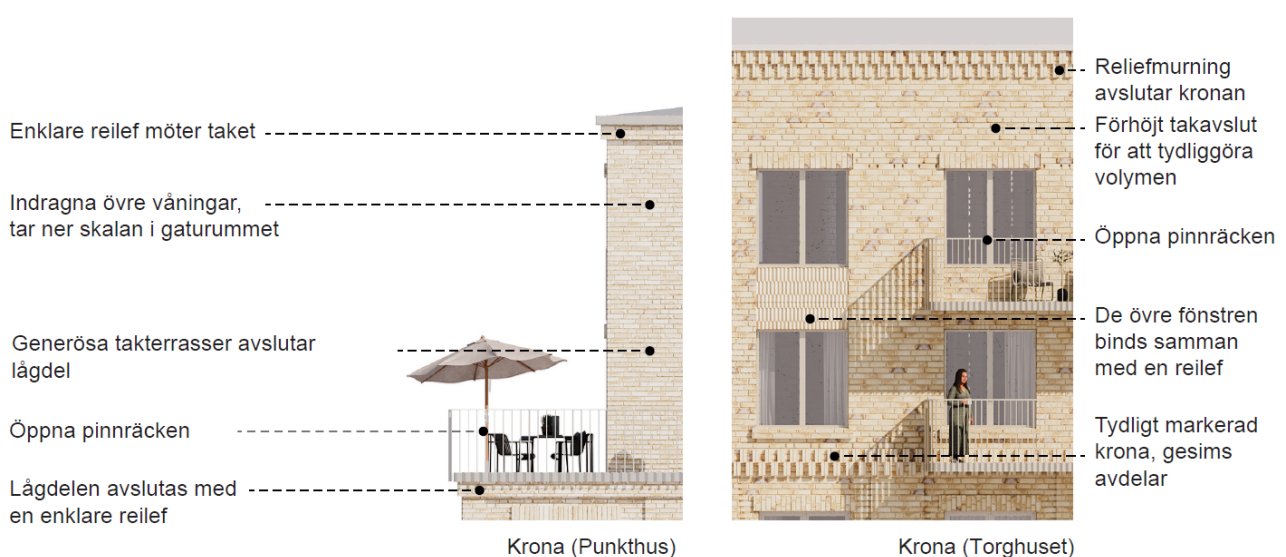
Varje volym har en enhetlig kulör i fönster och balkongräcken.



Fasadutsnitt, kroppen, från punkthusen och torghuset som redovisa en möjlig utformning och vilka kvaliteter som eftersträvas i bottenvåningens utformning och gestaltning utifrån gestaltungsprinciperna. Bild: Yellon.

Taklandskapet

I bebyggelsen har ett konsekvent tvåvåningsmotiv implementerats, med inspiration från intilliggande punkthus, vilket bidrar till harmonieringen mot sjöfronten och det ger punkthusen en mer högre karaktär. Här finns möjligheter till takterrasser vilka markerar byggnadens avslutning, tar ner skalan och skapar identitet. Samtliga terrassräcken har ett ”pinnräcke” med lätt och öppet intryck.



Fasadutsnitt, kronan, från punkthusen och torghuset som redovisa en möjlig utformning och vilka kvaliteter som eftersträvas i bottenvåningens utformning och gestaltning utifrån gestaltungsprinciperna. Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Torghusets volym närmast torg/tvärbana avviker genom att gå upp i full höjd för att markera platsen. En horisontell reliefmurning/gesims markerar istället de två översta våningarna, där även takfoten har givits ett mer artikulerat intryck.

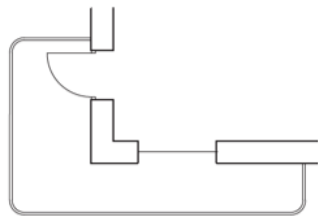
Alla hus, utom torghuset utformas med svagt lutande tak.

Balkonger och räcken

Balkongen är bostadens möte med stadens rum och en värdefull bostadskvalitet. Den tillför liv, grönska och trygghet i det offentliga rummet. De föreslagna balkongerna har en detalj hämtad från Stora Essingens 1930-40-talsbebyggelse; de rundade hörnen. Igenkänning och identitetsskapande och den lilla rundningen gör också att balkongerna upplevs nättare. Samtliga räcken ska ha en öppen karaktär, så att den bakomliggande fasaden är väl synlig, exempelvis med klassiska ”pinnräcken”. Mot torget i våningen över sockeln, finns en långsgående balkong i fasadens hela längd. Denna bildar ett grunt skärmtak, markerar sockeln och koncentrerar blicken närmast torget. Enhetliga balkonglådor för grönska håller samman och förstärker fasadmotivet.



Princip rak balkong



Princip balkong över hörn

Principer för balkongform.
Bild: Yellon.

I punkthusen och Torghusets gavlar mot vattnet går balkongerna över hörn. Detta är en konsekvent balkonglösning och en viktig del av en sammanhållen gestaltning. Dessa hörnbalkonger har en asymmetrisk form där ena sidan är grund och den andra djupare.

Förskola

Planförslaget innebär att en ny förskola om cirka 700 kvm lokalarea (LOA) möjliggörs i entréplan inom byggnaden närmast Tvärbanan/Alviksbron, mot anslutande gata och torg. Disponibel yta inom entréplanet skapar förutsättningar för en förskola med fyra avdelningar. Förskolan föreslås utformas genomgående med entré från gården.

Om förskola anordnas ska en förskolegård om minst 800 kvm anordnas på kvartersmark inom kvarterets gårdsmiljö. I föreslagen utformning förses gården med ytor för sociala funktioner och kommunikation närmas byggnaden. Utanför dessa ytor finns en trygg zon med lekfunktioner, en rörelsezon med träd och öppna ytor för rörelselek samt en upplevelsezon med lekkullar, träd, odling och lekbuskage. Vid entrén från norra

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Segelbåtsvägen finns barnvagnsuppställning och förråd för lekutrustning. På de tider förskolan är stängd kan hela gården nyttjas av de boende.



Situationsplan som redovisar planerad lokalisering och omfattning av förskolegården inom kvarteret. Bild: AJ Landskap.

Allmän platsmark

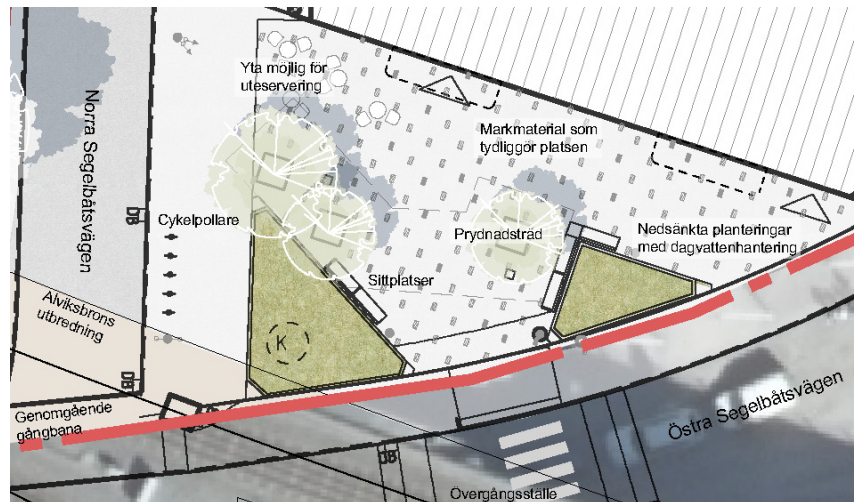
Allmän plats regleras i planförslaget med användningsbestämmelserna gata, torg respektive park.

Torgplatsen

Mellan kvarteret och korsningen av de två delarna av Segelbåtsvägen invid Tvärbanan och Alviksbron föreslås en yta omvandlas till en ny vistelseyta/offentlig mötesplats med bland annat planteringsytor, träd och sittplatser som anpassas till platsens gångflöden. Markytan närmast planerad byggnad hålls fri för att möjliggöra sittplatser utomhus för lokaler i entréplanet.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Illustrationsplan som redovisar en möjlig utformning av föreslagen ny platsbildning söder om föreslaget kvarter mot Tvärbanan. Bild: AJ Landskap



Illustration på torgplatsen sett från söder vid ingången till tvärbanan. Ny bebyggelse, torghuset, i bakgrunden. Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Strandstråket

Mellan föreslaget kvarter och strandlinjen utvecklas befintlig strandpromenad och anslutande grönytor med bland annat breddad gångbana, sittplatser/sittdäck och kompletterande trädplanteringar.

Läraryrbyggen, som idag är en privat anläggning, är en viktig målpunkt inom området. I förslaget föreslås Läraryrbyggen bli en allmän yta och kompletteras med en konstruktion i trä på landsidan med pergola och sittplatser som skapar närhet till vattnet. Den nya bryggan anpassas efter Stockholm stads riktlinjer för tillgänglighet.



Illustrationsplan som redovisar ett koncept/möjlig utformning av föreslagen parkmark längs vattnet. Bild: Landskapslaget

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Illustration med bebyggelsen, bryggan och strandstråket sett från den nya bryggan. Bild: Yellon.



Illustration utmed strandstråket. Vy mot sydöst. Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Norra Segelbåtsvägen

Planförslaget innebär att området mellan Ångtvätten 16, 12 och 22, som idag har ett svårtolkat gaturum med otydliga avgränsningar, omvandlas till en allmän gata med en mer sammanhållen utformning. Gatans utformning beskrivs vidare under avsnittet ”Gator och trafik”.

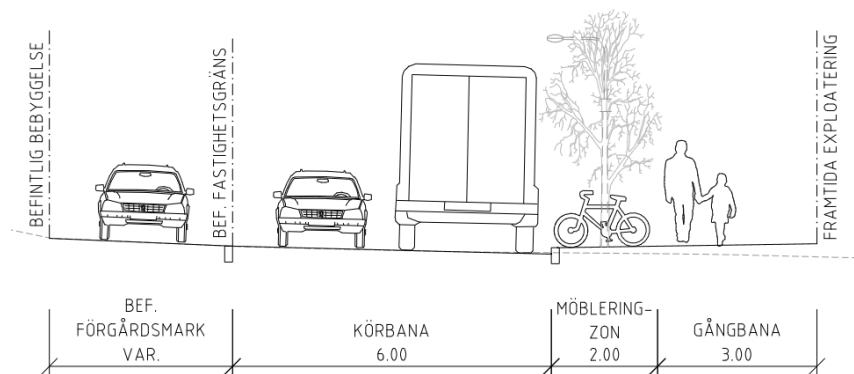
Vattenområden

Vattenområdet som berörs av planförslaget föreslås planläggas som vattenområde där brygganläggningar tillåts samt öppet vattenområde.

Gator och trafik

Gatunät

Norra Segelbåtsvägen utformas med en tre meter bred gångbana på gatans östra sida intill föreslaget kvarter för god framkomlighet för gående. Mellan körbana och gångbana föreslås en möbleringszon på 2 meter som utöver träd kan rymma bland annat cykelställ och belysning. Körbanan följer befintlig fastighetsgräns till Ångtvätten 12 och ges en bredd på 6,0 meter för att möjliggöra möte mellan tunga fordon. Ingen parkering planeras intill gångbanan, men angöring är möjlig i körbanan för leveranser till förskolan och tillgänglig angöring till bostadsentréer.



Sektion vid norra Segelbåtsvägen. Bild: Ramböll

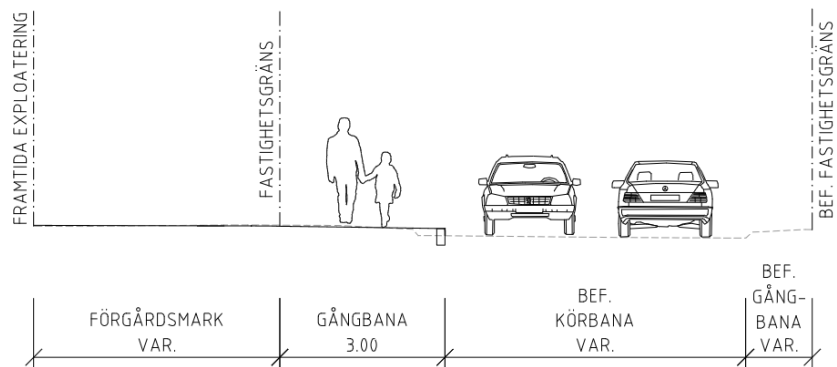
I norr avslutas gatan i en vändplats som är dimensionerad för sopbil. Vändplatsen har placerats så att befintliga bilramper till fastigheten Ångtvätten 12 nås från vändplatsen, men tillräckligt långt söderut för att möjliggöra en yta fredad från motorfordonstrafik utanför entrén till befintlig gymnasieskola

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

inom Ångtvätten 22. Från vändplatsen, norr om föreslaget kvarter, tillskapas en allmän trappkoppling ner till strandstråket. Gatudragningen av norra Segelbåtsvägen har anpassats för att på sikt kunna förlängas norr om planområdet.

På östra Segelbåtsvägen föreslås gångbanan breddas till 3 meter intill föreslaget kvarter. Dagens vändplats ligger utanför planområdet och behåller befintligt läge och storlek.



Sektion vid östra Segelbåtsvägen innan befintlig vändplats. Bild: Ramböll



Illustration utmed Segelbåtsvägen norra sett från torgplatsen. Platsbildning intill lokalen i bottenvåningen med planterad förgårdsmark. Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Fotomontage, vy utmed Segelbåtsvägen östra som visar relation till befintlig punkthus höger i bild. Bild: Yellon.

Biltrafik

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal för detaljplanen tagits fram. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,4–0,45 bilplatser per lägenhet och det projektspecifika parkeringstalet är 0,45 (exklusiv eventuella mobilitetsåtgärder). Därutöver tillkommer tillägg på 10% för besöksparkering. Detta innebär ett parkeringstal på totalt cirka 0,5 (0,495) bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering.

Planförslaget möjliggör cirka 200 bostäder vilket med ovanstående p-tal ger ett parkeringsbehov motsvarande cirka 100 p-platser för bil inklusive besöksparkering. För förskolan planeras inga p-platser enligt gällande riktlinjer.

Bilparkeringsplatser anordnas delvis i garage i källarplan under förslaget kvarter. Den utformning av garageplanet som har prövats möjliggör 60 bilparkeringsplatser inklusive 5 platser för rörelsehindrade (rhp-platser). Byggaktören har även tillgång till 43 bilparkeringsplatser inom fastigheten Tvålen 7 (befintligt

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

parkeringsgarage under Tvärbanan) i direkt anslutning till planområdet vilket ger möjlighet till totalt ca 105 parkeringsplatser. Möjlighet finns genom mobilitetslösningar att reducera parkeringstalet. Parkeringstalet kan komma att förändras utifrån eventuella mobilitetsåtgärder och slutgiltig lägenhetssammansättning och bestäms i samband med bygglovsansökan.

Ingen gatuparkering ordnas inom planområdet. För fastigheten Ångtvätten 12, som ska vara kvar, inryms 4 längsgående parkeringsplatser inom kvartersmark. Parkering utmed östra Segelbåtsvägen utgår till förmån för breddningen av gångbanan. Utrymme att ordna rhp-platser på gatan finns kvar. Funktion regleras dock inte i detaljplan.

Gång- och cykeltrafik

Det största gångflödet kan även framöver förväntas komma från entrén till tvärbanan. Nya och breddade gångbanor inom planområdet skapar bättre framkomlighet och trafiksäkerhet för gående. Cykling föreslås fortsatt ske i blandtrafik då hastigheterna är låga och biltrafiken även fortsättningsvis kommer ha låga flöden.

Cykelparkeringstalet är 3 cyklar per 100 kvm ljus BTA bostad vilket motsvarar ett behov av cirka 525 cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringar anordnas inomhus i cykelrum samt utomhus inom bostadsgården och på förgårdsmark. På allmän plats finns möjlighet att inrymma cykelparkering bland annat på möbleringsytan mellan gångbanan och körbanan på norra Segelbåtsvägen intill förskolan.

Spårvägsbro

Planområdet berör en mindre del av Alviksbron som planläggs som kvartersmark för spårvägsbro (T1). Inom samma användningsområde föreslås marken under bron planläggas som allmän plats, gata och torg. Användningarna avgränsas i höjddled med planbestämmelse.

Tillgänglighet

Föreslagna bostäder och förskola nås tillgängligt via angöring från norra och östra Segelbåtsvägen. Samtliga lägenheter nås med hiss. Parkeringsplatser för rörelsehindrade finns i garaget där

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

tillgängliga kopplingar finns till de nya bostäderna och förskolan. Samtliga föreslagna byggnader är sammanlänkade genom garaget.

Åtgärder utanför planområdet.



Områden där det föreslås åtgärder utanför planområdet.

Åtgärder studeras utanför planområdet i form av en bredare gångkoppling mellan planområdet till Essingeringen och en upprustning av lekparken i Eknäsparken. Åtgärderna regleras dock inte i detaljplanen. Exakt utformning och innehåll hanteras utanför planprocessen.

Strandskydd

Huvuddelen av planområdet berörs av miljöbalkens regler om strandskydd. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I gällande stads- och detaljplaner är hela området planlagt som kvartersmark samt vattenområde och är privatägt. Eftersom gällande planer ersätts med denna detaljplan återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs.

Kommunen får enligt plan- och bygglagen (4 kap 17 §) upphäva strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken om det finns särskilda skäl till det och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet upphävs med bestämmelse i plankartan enligt illustration A inom kvartersmark och delar av allmän platsmark

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

som ligger inom 100 meter från strandlinjen samt inom vattenområden som möjliggör brygganläggningar (W1). Strandskyddet i detaljplanen reglerat som PARK (undantagit del för brygganläggnings anslutning till mark) samt övrigt vattenområde (W) i planförslaget föreslås inte upphävas.

Sammantaget är bedömningen att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planförslaget föreslår med förbättrad tillgänglighet till strandområdet och utan negativ påverkan på naturvärden, väger tyngre än strandskyddsintresset på platsen, vilket förklaras nedan.

Delområde 1 – område för bebyggelse

Marken inom planområdet är till största delen redan ianspråktagit för bland annat bebyggelse. Ett särskilt skäl är att området redan har tagits i anspråk genom befintlig bebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte (MB 7 kap 18 c § 1 p.).

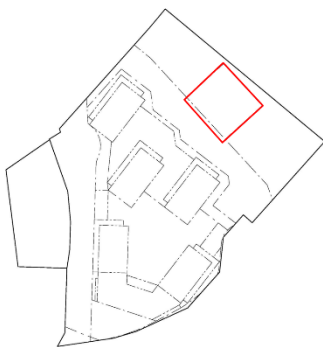


Delområde 1 för upphävande för nybebyggelse markerad i rött.

Inom strandskyddsområdet föreslås bostäder i form av flerbostadshus. Flerbostadshusen bedöms endast ha en begränsad hemfridszon. Bostadsbebyggelsen bedöms med föreslagen utformning inte få en avhållande effekt för allmänhetens möjligheter att nyttja området närmast strandlinjen och att fritt kunna passera. Området som bebyggs saknar idag betydelse för växt och djurliv.

Delområde 2 – område för brygganläggning

Vidare planläggs ett område som vattenområdet W1, som möjliggör för en brygganläggning. Avsikten är även att berörda vattenområden, som idag är privatägda, ska övertas av kommunen samt att ny föreslagna brygganläggningar ska vara i kommunal ägo och vara allmänt tillgängliga.



Delområde 2 för upphävande för brygganläggning markerad i rött.

Ett särskilt skäl är att området redan har tagits i anspråk genom befintlig bebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte (MB 7 kap 18 c § 1 p.). Inom området finns det en befintlig bygganläggning som är privat ägt. En ny brygga ersätter den befintliga bryggan för att säkerställa att den nya bryggan har en tillräckligt tekniskt livslängd för ett kommunalt övertagande. Bryggan med tillhörande konsol/förankring samt ramp på landsidan anpassas efter

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Stockholm stads riktlinjer för tillgänglighet vilket innebär en något större anläggning med en något justerad placering. Detaljplanen reglerar även maximalstorlek på anläggningen.

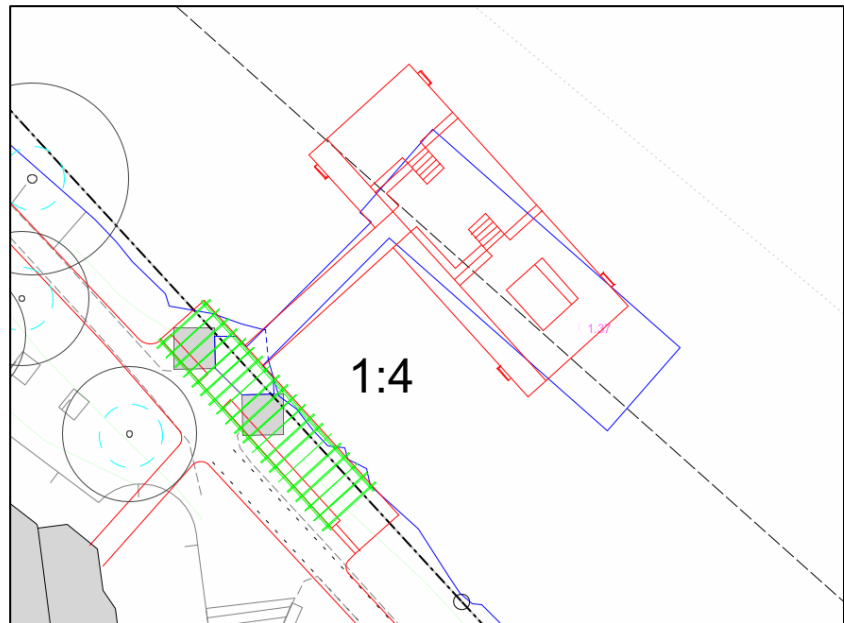


Illustration med nya bryggan (rött) och befintlig bryggan (blått).

Ett vidare skäl är att föreslagna åtgärder måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap 18 c § 3 p.), vilket en brygga måste göra.

De värden som strandskyddet syftar till att bevara bedöms inte påverkas negativt. För att inte påverka de få naturvärden som finns på land och i vattnet har planen utformas för att värdefulla träd kan bevaras (ligger nu inom allmän plats, PARK) ett flertal befintliga träd bevaras och kompletteras om möjligt med nya. Skyddsåtgärder redovisas i planbeskrivningen för att inte påverka fågelarters möjligheter till att bibehålla populationen på ett tillfredställande sätt. För att inte påverka vattenmiljön negativt behålls strand och vattenmiljön sin nuvarande strandlinje i största möjliga mån. Framtagna utredningar visar att förslaget inte påverkar naturvärden på land och vatten negativt.

Brygganläggningen påverkar inte möjligheten att i framtiden passera längs stranden i och med att detaljplanen säkerställer en fri passage. Detta tillför friluftslivet ett positivt värde och bedöms därmed bidra till strandskyddets syften.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

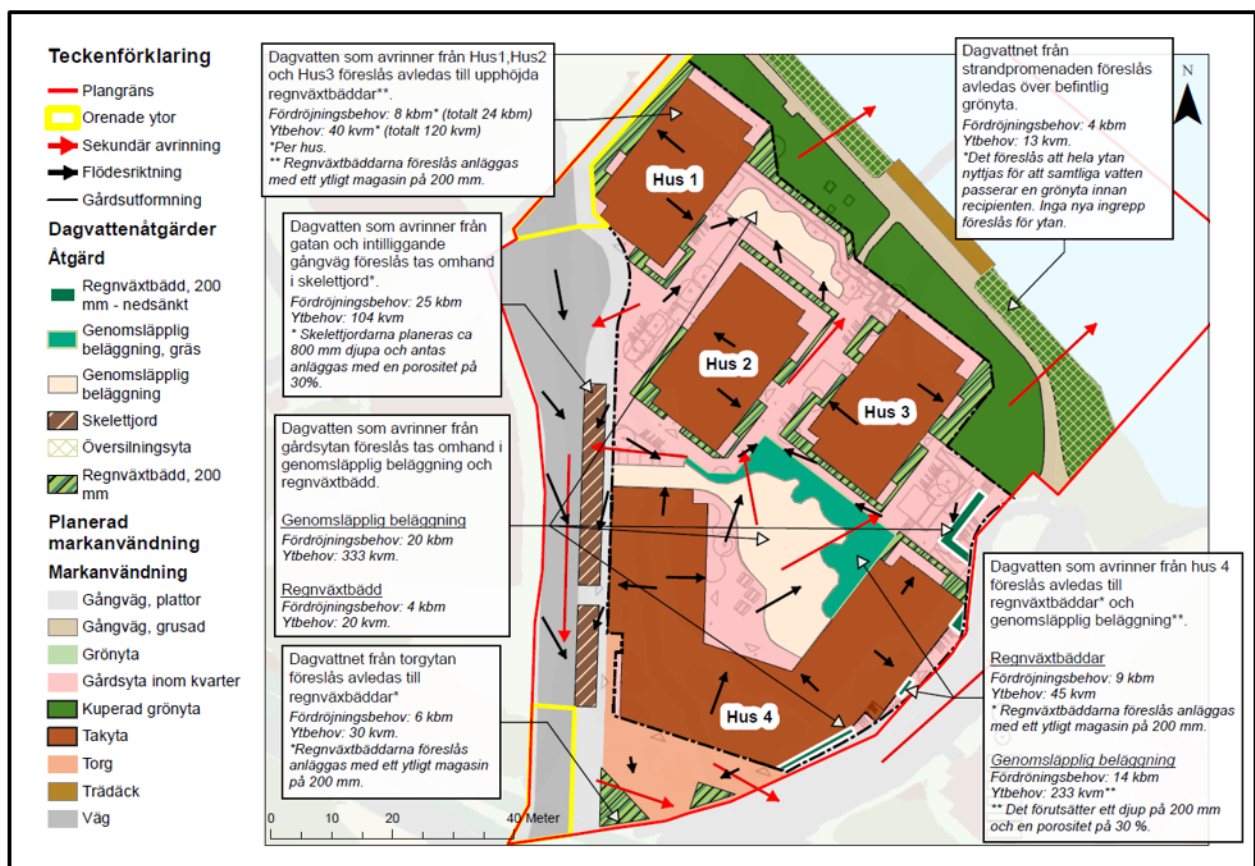
Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Enlig Stockholm stads riktlinjer och dagvattenpolicy dimensioneras dagvattenåtgärder för att fördröja och rena 20 mm dagvatten från hårdgjorda ytor vilket innebär 71 m³ inom kvartersmark och 35 m³ inom allmän platsmark. Inom planområdet föreslås regnväxtbäddar, genomsläpplig beläggning, översilningsyta och växtbäddar. Åtgärderna innebär att flödet från planområdet kommer att minska jämfört med befintlig situation. Vid ett 10-årsregn kommer flödet efter implementering av åtgärder att minska med ca 35 %.



Åtgärdsförslag för dagvatten. Bild: Bjerking

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Dagvattenåtgärder kvartersmark

Taken på bostadshusen ger upphov till ett fördröjningsbehov på ca 47 m³. För att ta omhand det dagvatten som avrinner från taken föreslås upphöjda och nedsänkta regnväxtbäddar motsvarande totalt 94 m³.

För hus 1 – 3 krävs en fördröjningsvolym om totalt 24 m³ och ledas till regnväxtbäddar. Regnväxtbäddarna på bjälklagsgården behöver anläggas upphöjda på grund av otillräcklig tjocklek på gårdens överbyggnad. För Hus 4 uppstår ett fördröjningsbehov av dagvatten på 23 m³ vilket föreslås tas omhand i regnväxtbäddar och genomsläpplig beläggning. En regnväxtbädd planeras intill fasaden med en fördröjningsvolym på 10 m³ som även tar hand om 1 m³ från husets förgårdsmark. Resterande 14 m³ avledas till föreslagen genomsläpplig beläggning på gården.

På hus 4 finns indragna tak/terrasser ut mot allmän platsmark som ej kan avledas in mot gården och en liten del av förgårdsmarken i sydväst kommer inte kunna avledas till någon regnväxtbädd på grund av entréer. Dessa ytor måste med anledning av platsbristen kopplas direkt till ledningsnät eller kompenseras för på andra platser inom kvartersmarken.

Gården utformas med både genomsläpplig beläggning och regnväxtbäddar som gemensamt ger en fördröjningsmöjlighet på ca 44 m³. Gårdsytan och takvatten från hus 4 ger upphov till ett fördröjningsbehov om totalt 38 m³. Överkapaciteten säkerställer att samtliga ytor kan avledas till en åtgärd.

Dagvattenåtgärder allmän plats

Dagvatten som avrinner från vägen och gångvägen föreslås tas omhand i växtbäddar som föreslås anläggas längs med Segelbåtsvägen. Från dessa ytor finns ett fördröjningsbehov på 24 m³. Planerade växtbäddar ger en möjlig fördröjningsvolym på ca 42 m³. Dagvatten som avrinner från torgytan föreslås skelettjordar och nedsänkta regnväxtbäddar dit dagvattnet kan avledas ytligt. Regnväxtbädden dimensioneras för att ta omhand 6 m³, enligt åtgärdsnivån.

Ytor längs med strandpromenaden (grusad gångväg och trädäck) ger upphov till ett fördröjningsbehov på ca 4 m³. Vattnet som avrinner från dessa ytor föreslås avledas till grönytor och

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

översilas där innan det rinner ner i recipienten. Översilningsytan bör enligt Stockholms stads riktlinjer inte vara mindre än 13 m² för att ta omhand dagvatten som avrinner från strandpromenaden. Den befintliga grönytan längs med vattnet bevaras och utgör ca 350 m².

Åtgärderna på allmän platsmark kan anläggas med öppen botten, detta i enlighet med framtagna Miljö- och hälsoriskbedömning (Wescon, 2024).

El/Tele

Ledningar för tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät i området. Idag finns en sjövattnenledning som försörjer byggnaden med kyla. Möjlighet att utvinna värme från sjövattnenledning till bostäder avses studeras.

Avfallshantering

Miljörum föreslås få en placering i det mittersta husets bottenvåning. Alla hus inom föreslaget kvarter är sammanlänkade genom det underliggande garaget. Avståndet till miljörummet överstiger därmed inte 50 meter från något av trapphusen.

Från den 1 januari 2027 gäller nya krav för utrymmen för insamling av förpackningar i flerbostadshus. Den nya lagstiftningen anger att insamling ska ske fastighetsnära för förpackningar av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall.

Verksamhetsutövare kommer antingen ha tillgång till miljörum alternativt ha utrymme i de egna lokalerna.

Miljörum anordnas så att tillgänglighet om 10 meter till angoringsplats uppnås. Vid verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller behövs fettavskiljare installeras.

Räddningstjänst

Området bedöms ha goda förutsättningar för att möjliggöra god framkomlighet för räddningstjänstens fordon (Bengt Dahlgren

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Brand & Risk, 2024). Uppställningsplatser för höjdfordon bedöms generellt kunna anordnas i vägbanan. Beroende på hur byggnadernas planlösning organiseras och trapphus placeras kan eventuellt behov finnas av räddningsvägar och uppställningsplatser via gården. Utformningen av gården kommer i så fall studeras vidare i kommande projektering alternativt lösas med Tr2-trapphus. Gällande tillgång till brandvatten har inga hinder i detta läge identifierats. Eventuellt behöver området kompletteras med enstaka brandposter. Tvärbanan som löper på en bro söder om planområdet bedöms inte utgöra ett hinder för räddningstjänsten med hänsyn till det stora avståndet mellan kontaktledningar och planerad bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§ och 10-13§§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, samt de och synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Det som talar emot en betydande miljöpåverkan är att planområdet är idag redan ianspråktagit för kontorsverksamhet, att marken utmed stranden används redan idag som strandstråk och i vattenområdet finns en befintlig brygganläggning. En utveckling av området enligt förslaget kommer att innebära en förändring förknippad i huvudsak med utveckling till bostadsändamål, medans förslaget säkra allmänhetens tillgång till strandstråket och vattenområdet genom att dessa blir allmänna ytor.

Den förändringen som bostadsbebyggelsen medför i närområdet är förknippad med en förändrad stadsbild. Förslaget bygger vidare på den skalan på bebyggelsen som finns på platsen och närområdet idag samtidigt som den bidra till att hantera trafikbuller. Den förändrade strukturen på bebyggelsen innebär en förändrad skuggbild men bedöms vara acceptabel i detta centrala läge. Förslaget kan medföra en förändrad trafikföring till området men som beroende på den förändrade markanvändningen förväntas ske istället vid andra tider utan en signifikant ökning i trafikflöden. Förslaget innebär förbättrad miljö för gångtrafikanter

De miljöfrågor som har betydelse för projektet, framför allt trafikbuller, naturmiljö, miljö kvalitetsnormer för vatten, riskhantering, markföroreningar samt dagvatten och skyfall har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen nedan. Utredningar visar att förslaget klarar exempelvis gällande

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

riktvärden och mål. Planförslaget har anpassats för att bidra positivt till stadsbilden och bedöms inte påverka kulturhistoriska värden på ett sådant sätt att det medför betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Naturmiljö

Strandzonen planläggs som allmän platsmark och strandzonens naturvärden kan på så sätt ges ett skydd för framtiden. Även berört vattenområde övertas med kommunalt huvudmannaskap. Planförslaget innebär att befintliga träd i anslutning till befintlig byggnad mot östra Segelbåtsvägen och mot Alviksbron tas bort (körsbär och lönn). Nya trädplanteringar föreslås inom torgplatsen invid Tvärbanan samt längs norra Segelbåtsvägen i möbleringszonen mellan körbana och gångbana. Mot vattnet kompletteras strandstråket med nyplantering av bland annat knäckepilar som är karaktäristisk för Stockholms strandlinjer.

De två särskilt skyddsvärda träden (Triviallöv, träd klass 1) och det värdefulla träd (Lönn, träd klass 3) som identifierats inom planområdet vid naturvärdesinventering ska sparas och bedöms.

Genomförda inventeringar och insamlade data visar att det finns tre fågelarter: fiskmås (NT), tornseglare (EN) och östersjötrut (VU), som häckar eller troligen häckar inom utredningsområdet. Dessa arter är så kallade naturvårdsrelevanta arter, det vill säga arter som är eller nyligen har varit rödlistade, är markerade med B i artskyddsförordningens bilaga 1 eller har en liten lokal population. Ekologigruppen bedömer att fågelarter som klassificeras som naturvårdsrelevanta oftast utgör sådana arter där hänsyn behöver tas för att bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredställande nivå. För dessa arter har en särskilt noggrann utredning gjorts.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Utredningen visar att planförslagets nuvarande utformning bedöms kunna utlösa förbud enligt 4 § artskyddsförordningen för de naturvårdsrelevanta arterna fiskmås (NT), tornseglare (EN) och östersjötrut (VU) eftersom exploateringen riskerar att medföra påverkan på möjligheten för dessa arter att upprätthålla populationerna på tillfredsställande nivåer. För dessa arter krävs sannolikt skyddsåtgärder för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska utlösas. Skyddsåtgärderna bedöms rymmas inom planområdet.

Förslag på åtgärder som bedöms som nödvändiga i syfte att minimera risk för att detaljplanen kommer i konflikt med artskyddsförordningen sammanfattas enligt följande:

- Påbörjan av rivning av huskroppar, start av markarbeten och schaktning, samt avverkning av träd bör genomföras under icke häckningssäsong i syfte att undvika förbudet mot att döda och skada fåglar. Häckningssäsongen infaller i denna del av landet generellt den 15 mars–15 augusti. Åtgärden gäller för alla i området förekommande fågelarter.
- Skapa boplattformar/plana ytor på taken till de nya huskropparna som kan tjäna som häckningsplatser för fiskmås och östersjötrut.
- Sätt upp holkar anpassade för tornseglare.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte strider mot bestämmelserna i artskyddsförordningen om de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som föreslås i artskyddsutredning genomförs. Vidare gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att detaljplanen inte strider mot bestämmelserna i artskyddsförordningen vad gäller fladdermöss och groddjur.

Planområdet ligger i ESBO-nätverk för viktiga livsmiljöer för skyddsvärda arter. Bedömningen är att detaljplanen inte har någon negativ inverkan på dessa naturvärden. Planförslaget bedöms heller inte medföra någon negativ inverkan på fladdermöss. Gatu- och GC-belysning utmed stranden bör dock anpassas eftersom framför allt insekter och många fladdermöss, inklusive vattenfladdermus, missgynnas av upplysta ytor.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Faktorer som kan påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för ytvatten är framförallt föroreningssituationen, val av dagvattenlösningar samt påverkan på hydromorfologiska kvalitetsfaktorer.

Enligt framtagna dagvattenutredning (Bjering, 2024) innebär förslaget att efter ombyggnation sker en viss ökning för kväve och fosfor men att resterande föroreningshalter och mängder minskar. Vid implementering av föreslagna dagvattenåtgärder förväntas föroreningsbelastningen minska ytterligare för samtliga mängder och halter jämfört befintlig situation. Exploateringen bedöms inte ha en negativ påverkan på recipientens förmåga att följa MKN och uppnå en god vattenstatus.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Planförslaget innebär att nuvarande strandlinje behålls, träd behålls och kompletteras om möjligt med nya, samt att planerad brygga ges samma storlek och dimensionering som den befintliga. Eftersom inga förändringar planeras i eller vid vattnet bedöms de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna inte påverkas negativt.

Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Landskapsbild/ stadsbild

Lärarnas hus har tillsammans med angränsande verksamhetsbyggnader betydelse för stadsbilden runt anslutande vattenrum. Konsekvenserna för stadsbilden av en rivning bedöms dock bli begränsade. Förslagets nya byggnader bedöms vara väl avvägda vad gäller byggnadshöjd och relation till landskaps- och bebyggelsesiluetten. Genom gruppering och utformning länkar de samman befintlig verksamhetsbebyggelse väster om planområdet med befintliga punkthus öster om planområdet på ett sätt som bedöms ge en god och platsanpassad helhetsverkan. Fronten mot vattenrummet stärks genom att föreslagna nya punkthus konsekvent riktar sig mot vattnet. Då föreslagna punkthus inte trappar av mot vattnet kommer befintliga gulklassade verksamhetsbyggnader att bli mindre synliga från vissa platser.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Vy från Alviks strand. Befintlig situation.



Vy från Alviks strand. Föreslagna volymer redovisat i bild. Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Vy från Essingebron. Befintlig situation.



Vy från Essingebron. Föreslagna volymer redovisat i bild. Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Vy från Fredhäll. Befintlig situation.



Vy från Alviks Fredhäll. Föreslagna volymer redovisat i bild. Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Vy från Tranebergsbron. Befintlig situation.



Vy från Tranebergsbron. Föreslagna volymer redovisat i bild. Bild: Yellon.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk konsekvensanalys av planförslaget har upprättats (Tyréns 2024). För Stora Essingen som kulturmiljö bedöms rivningen av Lärarnas hus, trots att byggnaden tillhör Stora Essingens arkitektoniskt mer bearbetade byggnader, inte ge långtgående negativa konsekvenser. Anledningen är att byggnaden och verksamheten (som inte längre finns kvar inom byggnaden) inte är djupt förankrade på platsen. Lärarnas hus är en påkostad och genomarbetad byggnad, men många av de ursprungliga kvaliteterna har förlorats genom renoveringar. Lärarnas hus är också relativt okänd i ett arkitekturhistoriskt perspektiv. Det finns flera kontorshus från 1980-talet som är av större betydelse i detta avseende. Den stadsmässighet som byggnaden tillför runt tvärbanestationen omtolkas med planförslaget.

Som byggnad uppförd av och för ett fackförbund har Lärarnas hus tydliga kopplingar till ett stort antal andra förbundshus, ofta byggda något tidigare. En rivning minskar den geografiska och utformningsmässiga bredden i denna kategori som är specifik för Stockholm.

Lärarnas hus har, genom sitt förhållandevis tidiga byggår, ambitionen att skapa en modern och stimulerande arbetsmiljö. Den integrerade konstnärliga satsningen har betydelse i berättelsen om hur Stockholms kontorshus utvecklats. Genom en rivning blir denna berättelse svårare att följa.

Planförslaget bedöms inte påverka känd fornlämning norr om planområdet.

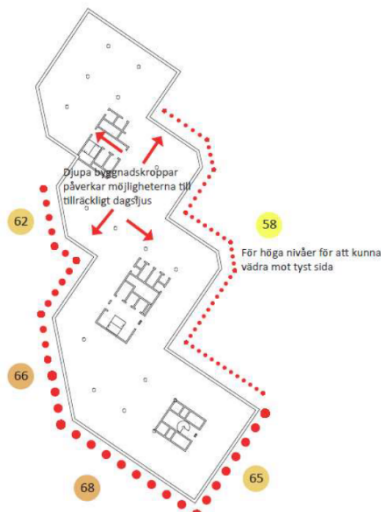
Demontering och rivning av befintlig bebyggelse

Ett bevarande av befintligt kontorshus bedöms inte vara möjligt/genomförbart om lägenheter med en god ljudmiljö och ändamålsenlig bebyggelsestruktur ska skapas inom området. Befintliga kontorshuset har terrasseringar mot vattnet med en djup kärna i de nedersta våningsplanen. Även våningsplanen högre upp i byggnaden har ett större djup än vad som är önskvärt för bostäder. Därtill behöver kraven på dagsljus kunna uppfyllas.

Buller från Tvärbanan och Essingeleden gör tillsammans med byggnadens form att trafikbullerförordningen inte går att uppfylla

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Våningsplan inom kontorshuset. Höga bullervärden vid fasad samt byggnadens form innebär en låg möjlig utnyttjandegrad av ytorna inom byggnaden för bostäder. Bild: Yellon

för bostadsanvändning. Bullernivåerna innebär att det inte är möjligt med enkelsidiga lägenheter mot Alviksbron och genomgående lägenheter är inte möjliga på grund av husdjupet, byggnadens vinklar samt terrasserade form. Buller från Essingeleden påverkar byggnadens fasad mot vattnet och därmed finns vid delar av fasaden inte förutsättningar för att skapa en bullerskyddad sida. Sammantaget ger detta en låg möjlig utnyttjandegrad av ytorna inom byggnaden för bostäder.

Att omvandla delar av byggnaden till bostäder och bibehålla delar för kontor och/eller konferensverksamhet bedöms inte ekonomiskt eller praktiskt genomförbart. Lärarnas hus är byggt för en enda stor hyresgäst. Förutsättningar för bostäder, och flera mindre hyresgäster för kontor inom befintlig byggnad skulle bland annat innebära invändiga rivningar och ombyggnationer på grund av exempelvis brandcellsindelning och logistik. Huvuddelen av entréväningen utgörs idag av konferenslokaler, hörsal, reception, matsal, restaurang och är beroende av en eller flera aktörer som hanterar helheten om det ska fungera väl.

Ett bevarande bedöms även innebära mycket begränsande möjligheter att tillskapa erforderliga lokaler för förskola och förskolegård med lämplig storlek och ljudmiljö samt begränsande möjligheter att forma gaturum med lämplig dimensionering med väl fungerande bottenvåningar som öppnar upp sig mot gatan.

För att minimera den klimatpåverkan som rivningar och nybyggnationer innebär föreslås cirkulär bygg- och rivningsprocess, återbruk och återvinning av material samt miljöcertifiering av nybyggnation studeras men kan inte regleras i detaljplan.

Störningar och risker

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning samt miljö- och hälsoriskbedömning har utförts för Ångtvätten 16 (Wescon 2024). Fastigheten Ångtvätten 16 används idag som kontor och markanvändningen är idag MKM, mindre känslig markanvändning. Framtida markanvändning är KM känslig markanvändning (bostäder) samt förskola. Förskolan kommer att placeras ovan garagen och förskole gården kommer placeras ovan

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

på garagens betongbjälklag på innergården. Förskolans gård kommer utgöras av nya material lämpliga för lek ovan ett betongbjälklag till ett garage.

Förorenat material påträffas i fyllning som förekommer inom fastigheten. Halter är generellt sett låga och medelhalten underskrider generella riktvärdet för KM samt PRV. Metaller i förhöjda halter är främst barium, kadmium, bly och zink. PAH:er påträffas men ofta slumpvis.

Gällande spridning av föroreningar i området bedöms förhöjda halterna av metaller, PAH:er och PFOS i grundvatten inte leda till oacceptabel påverkan på ytvattenrecipienten. Halter av flyktiga ämnen är låg och porgas har inte påvisats.

Framtagen undersökning visar sammantaget att marken är lämplig för omställning till bostäder och förskola vad gäller föroreningssituation med anledning av:

- Halter i mark/fyllning underskrider PRV för hälsa och markmiljö och utgör därmed inga oacceptabla risker.
- Analyser visar inte på några risker för korttidsexponering.
- Inga risker för negativa hälsorisker orsakade av ånginträngning från föroreningar i mark/grundvatten till bostäder/förskola.
- Spridning av föroreningar till ytvatten är acceptabel idag och i framtiden. Beräknat akvatiskt fotavtryck är mycket litet, i praktiken är påverkan inte mätbar i ytvattnet. Spridning bedöms inte försämra miljö kvalitetsnormen för ytvatten negativt.
- Markmiljön skyddas inom fastigheten i den nivå som ändrad markanvändning kräver.

Av utredningen framgår det vidare att behov av riskreducerande åtgärder inte finns samt att eftersom halter över KM förekommer krävs miljökontroll vid framtida markarbeten.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att marken är lämplig för de föreslagna ändamålen. Enligt förslaget placeras kommande markanvändningar ovan befintligt garage. Utredningarna visar att halter och föroreningar inte visar på risker för människors hälsa och säkerhet samt att vidare skyddsåtgärder inte är nödvändiga. Något behov av reglering av åtgärder på plankartan bedöms inte nödvändigt. I genomförandeskede kommer även markens lämplighet att säkerställas genom saneringsanmälan och i samband med bygglovsprövning.

Säkerställande av sanering vid planens genomförande
Hanteringen av markföroreningar säkerställs i detaljplanens genomförandeskede av miljöförvaltningen genom den saneringsanmälan, enligt 28§ i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899), som byggaktörerna gör inför byggnationen. I samband med saneringsanmälan lämnas även en kontrollplan som beskriver hur saneringen ska genomföras. I saneringsanmälan fastställs och beaktas åtgärds målet. Åtgärds målet beskriver när saneringen anses genomförd. Miljöförvaltningen, i egenskap av tillsynsmyndighet, är involverad under hela saneringens gång och följer upp arbetet genom exempelvis platsbesök. Efter avslutad sanering sker slutredovisning som del av miljöförvaltningens rutiner för förorenade områden.

Även bygglovsprövningen innebär en kontroll av hanteringen av markföroreningarna. Vid bygglovsavdelningens beslut om startbesked bedöms om en åtgärd får påbörjas utifrån om de villkor som har uppställts enligt 4 kap 14 § PBL är uppfyllda. Det innebär att byggaktören behöver säkerställa att markföroreningar har avhjälpats och redovisar detta innan bygglovsavdelningen kan fatta ett beslut om startbesked. Bygglovsavdelningen gör även en bedömning om marken är lämplig för ett visst ändamål vid bygglovsprövningen.

Risk för urspårning och brand i spårvagn

Föreslagen bebyggelse planeras på ett avstånd om mer än 15 meter från Tvärbanan/Alviksbron. Urspårning vid Tvärbanan eller en fullt utvecklad tågbrand bedöms inte innebära risk för allvarlig påverkan på föreslagen bebyggelse eller på människor som visats i byggnaderna. Inga särskilda byggnadstekniska åtgärder bedöms krävas för att hantera urspårningsrisken eller

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

brandspridningsrisken från en fullt utvecklad spårvagnsbrand (Projektstaben, 2024).

Med hänsyn till att det inbyggda urspårningsskyddet som återfinns på bron som kommer att förhindra en urspårad spårvagn att åka ner från bron och påverka omgivningen bedöms marken under samt nära intill banan kunna utformas för att uppmuntra till stadigvarande vistelse utifrån ett individ och samhällsriskperspektiv. Givet förutsättningarna bedöms den nya torgytan mot Tvärbanans station kunna tillskapas utan någon större påverkan på befintliga samhällsrisknivåer (Projektstaben, 2024).

Påseglingsrisk

Med hänsyn till trafikeringsituation och att byggnader planeras på ett avstånd om minst 15 meter från strand bedöms ingen särskild hänsyn behöva tas till påsegling i samband med grundläggning och uppförandet av de nya byggnaderna (Projektstaben, 2024).

Människor som vistas utomhus på strandpromenad eller bryggan förväntas ha god uppsikt över omgivningen och förutsätts kunna försätta sig själva i säkerhet vid en påseglingsolycka. Badande personer är generellt mer utsatta då dessa inte kan förutsätta ha samma uppsyn och möjlighet att snabbt sätta sig själva i säkerhet. Genom att bryggan inte utformas som en officiell badplats och därmed inte uppmuntrar personer att bada bedöms risken minimeras. Med hänsyn till rådande trafikeringsituation bedöms dock risksituationen likställas med andra liknande miljöer där badning inte kan uteslutas. (Projektstaben, 2024).

Buller

En bullerutredning har upprättats för planförslaget (ACAD, 2024). Utredningen visar att föreslagen bebyggelse och planlösningar uppfyller gällande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid fasad utan åtgärder.

Den högsta ekvivalenta ljudnivån som har beräknats är 70 dBA vid fasad mot spåret. Den maximala ljudnivån som har beräknats är 86 dBA vid fasad mot spåret. En gemensam uteplats till bostäderna kan anordnas på innergården där ekvivalenta nivåer är under 50 dBA och maximala nivåer under 70 dBA.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik. Prognosår 2050 för tvärbanan och 2040 för Essingeleden. Frifältsvärden vid värsta utsatta del av fasad, normalplan, samt 1,5 meter över mark. Bild: Yellon/ACAD.



Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik. Prognosår 2050 för tvärbanan och 2040 för Essingeleden. Frifältsvärden vid värsta utsatta del av fasad, indragna våningsplan, samt 1,5 meter över mark. Bild: Yellon/ACAD.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Ångtvätten 16 uppfyller riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid fasad utan åtgärder med föreslagna planlösningar. Bostäder som utsätts för höga bullernivåer från tvärbanan och Essingeleden har minst hälften av boningsrum som vetter mot innergården där fasader får ljudnivåer som är lägre än 55 dBA.

Lägenheter som får ekvivalenta nivåer över 60 dBA och har anpassats visas i rött i bilden nedan. Boningsrum i dessa lägenheter som får ekvivalenta nivåer under 55 dBA samt maximala nivåer under 70 dBA markeras i grönt i bilden nedan. Lägenheterna som är 35 m² eller mindre markeras i gult i bilden nedan. Vid normalplan får punkthusen ekvivalenta nivåer under 60 dBA.



Förslag på planlösning huset närmast tvärbanan.. Normal plan. Bild: Yellon/ACAD.

Högre upp i husen görs indrag av några fasader. Lägenheter som får ekvivalenta nivåer över 60 dBA och har anpassats visas i rött i bilden nedan. Boningsrum i dessa lägenheter som får ekvivalenta nivåer under 55 dBA samt maximala nivåer under 70 dBA markeras i grönt i bilden nedan. Lägenheterna som är 35 m² eller mindre markeras i gult i bilden nedan.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Förslag på planlösning huset närmast tvärbanan. Indragna våningsplan. Bild: Yellon/ACAD.



Förslag på planlösning. Punkshuset indragna våningsplanen. Bild: Yellon/ACAD.

I planförslaget införs följande bestämmelse om störningsskydd:

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65dBA. Med luddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA

Föreslagen förskolegård får nivåer som uppfyller riktvärden enligt Stockholms stads samt Naturvårdsverket vägledning (ekvivalenta nivåer under 50 dBA och maximala nivåer under 70 dBA). Den största delen av gården får ekvivalenta nivåer under 50 dBA och maximala nivåer under 70 dBA. Detta motsvarar mer än hälften av gårdsytan och anses därför vara godtagbar. Övriga delar får ekvivalenta nivåer som ligger mellan 50 och 55 dBA. Hela skolgårdsytan får ekvivalenta nivåer som ligger under 55 dBA.

Skyfall

I och med att det inte finns några större problem med skyfall inom planområdet idag och att vatten avleds ytligt mot recipienten är det viktigaste för skyfallshanteringen i planerad situation områdets höjdsättning. Ytliga avrinningsvägar behöver skapas och instängda områden ska undvikas. Flöden bör vid skyfall avledas via vägnätet där vatten kan avrinna vidare mot recipienten. Garagenedfarter behöver planeras så vatten inte avleds ner i dessa vid skyfall vilket kan ske genom lokala upphöjningar eller kantsten.

En dagvattenutredning har tagits fram som redovisar konsekvenser av förslaget avseende skyfall och översvämningsrisker (Bjerking, 2024). Utredningen visar att ett genomförande av planförslaget innebär att befintlig lågpunkt A (se bild sida 15) inom planområdet byggs bort. Allmän plats och gårdsytor bör höjdsättas så flödet leds mot recipient utan att belasta lågpunkt B.

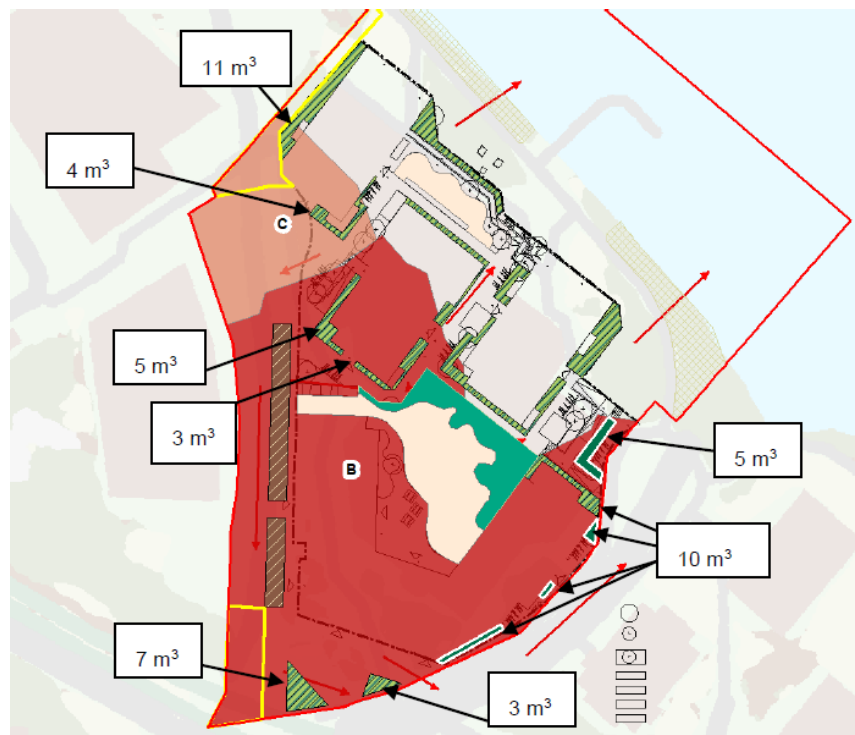
Lågpunkt B bräddar ner mot recipienten utan att orsaka skada på befintliga fastigheter, exempelvis Tvålen 6. Även om vattnet från lågpunkt A rinner ner via lågpunkt B förväntas situationen inte förvärras. Detta då det endast är ett mindre område och vatten från lågpunkt B rinner direkt mot recipient. Föreslagen dagvattenhantering bör oavsett bidra till en bättre skyfallssituation genom fördröjning i öppna anläggningar jämfört

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

med idag när ingen fördröjning sker inom området. Anläggningar som planeras inom lågpunktens tillrinningsområde har en fördröjningsvolym på totalt 10 m³ vilket är vad som krävs för att inte minska flödesbelastningen vid 100-årsregnet inom avrinningsområden ska öka.

För att inte öka flödesbelastningen till lågpunkt C behöver en fördröjningsvolym på omkring 2,5 m³ planeras in. Dagvattenhantering som föreslagits innebär att ytliga magasin på omkring 15 m³ planeras in inom tillrinningsområden vilket är mer än vad som krävs för att inte öka belastningen. Gatan planeras i huvudsak med lutning mot söder vilket innebär att områden inom planen som avleder vatten till lågpunkt C inte förväntas att öka.



Ytliga fördröjningsvolym per avrinningsområde. För områden som inte ligger inom avrinningsområde C och B antas avrinning ske nordöst mot Mälaren-Riddarfjärden. Anläggningar som inte ligger inom område C och B redovisas ingen volym för. Röda pilar illustrerar flödesriktning. Bild: Bjerking

Översvämningsrisk från Mälaren

Förslaget innebär att befintligt garagebjälklag bevaras och att byggnation sker ovanpå detta och dess befintliga konstruktioner. Garageanläggningen har en färdiggolvnivå på +2,73 meter

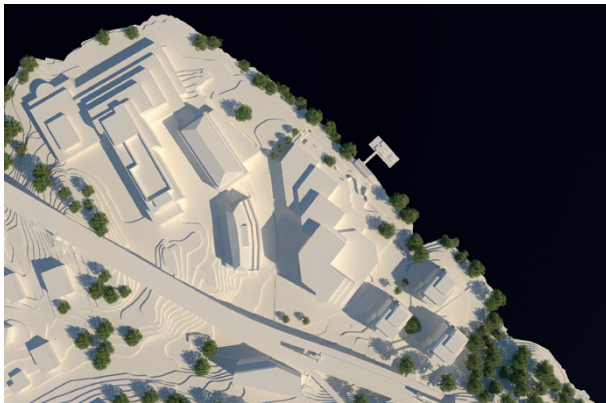
Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

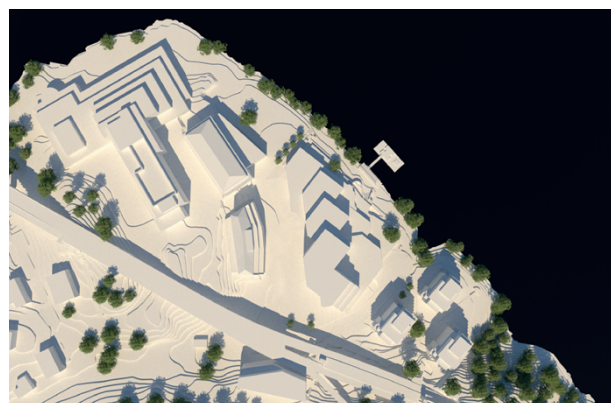
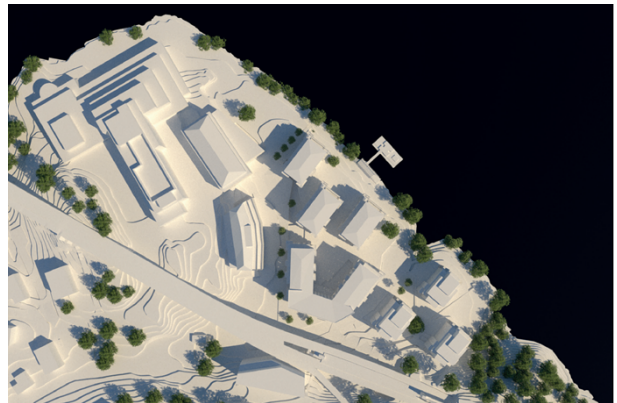
(RH2000) och ligger således ovan länsstyrelsens rekommenderade lägsta nivå för grundläggning med hänsyn till förväntade klimatförändringar. Inga åtgärder planeras under garagets befintliga konstruktioner. Förslaget innebär inte någon vattenverksamhet och bedöms inte medföra risk för grundvattenbortledning.

Ljuförhållanden

En sol och skuggstudie har tagits fram (Yellon, 2024). Nedan redovisas både befintlig situation samt vad förslaget innebär avseende förändrad skuggbildning. Studien visar påverkan vid höst- och vårdagjämning den 20 mars respektive sommarsolstånd den 20 juni vid klockslagen kl.0900, kl.1200, kl.1500 och kl.1800. Förslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på befintliga bostadshus inom Tvålen 6 avseende skuggverkan.



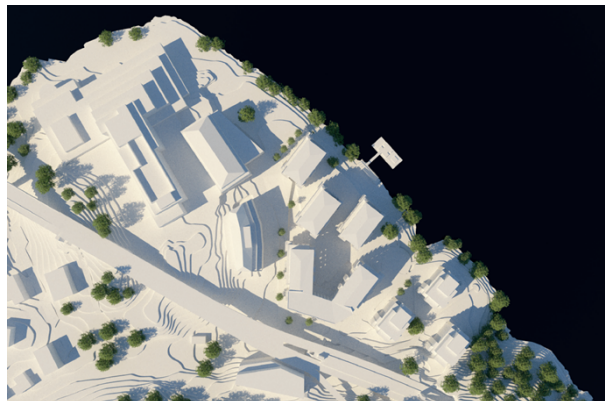
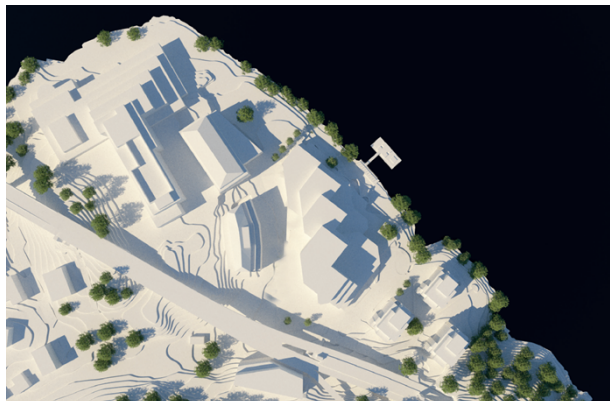
Sommarsolstånd, 20 juni kl.0900, befintlig situation till väster, bebyggelseförslaget till höger.



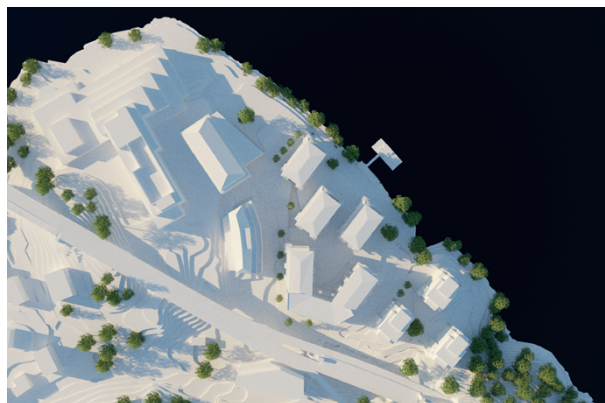
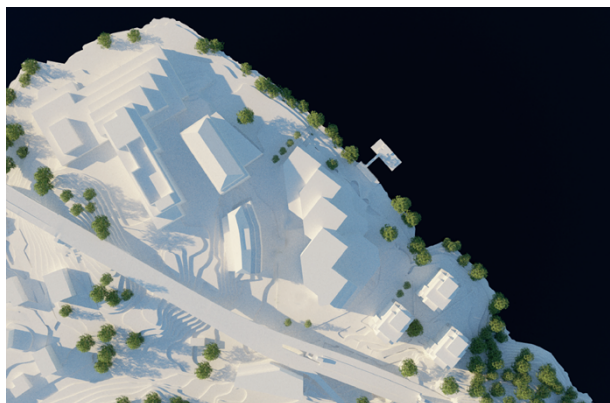
Sommarsolstånd, 20 juni kl.1200, befintlig situation till väster, bebyggelseförslaget till höger.

Stadsbyggnadskontoret

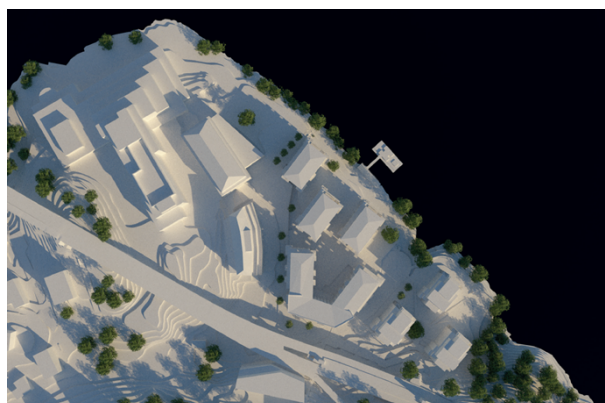
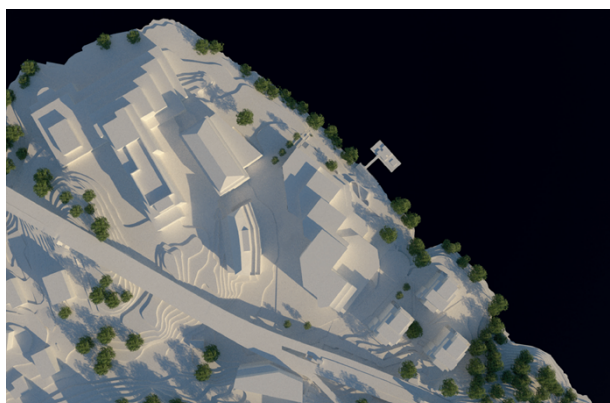
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Sommarsolstånd, 20 juni kl.1500, befintlig situation till väster, bebyggelseförslaget till höger.



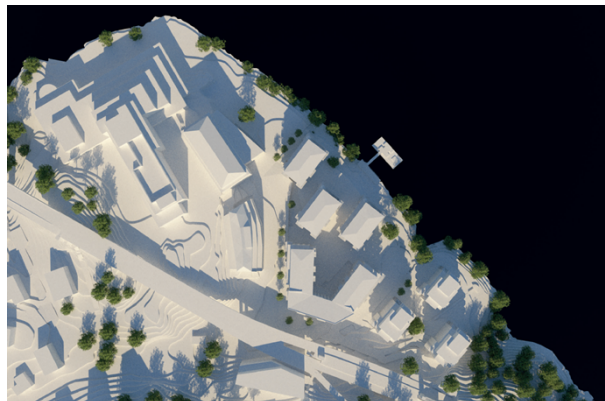
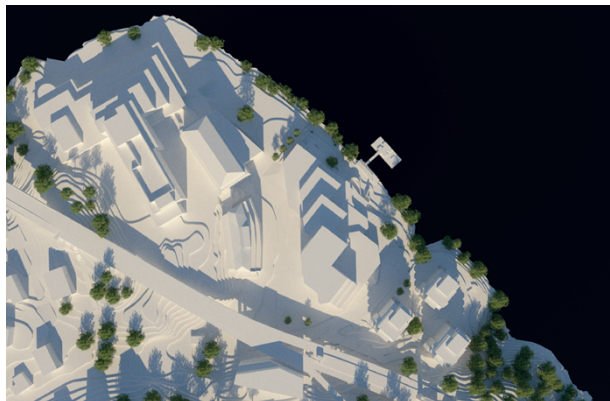
Sommarsolstånd, 20 juni kl.1800, befintlig situation till väster, bebyggelseförslaget till höger.



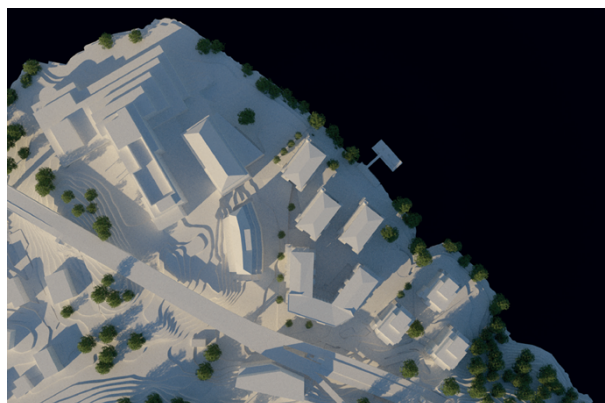
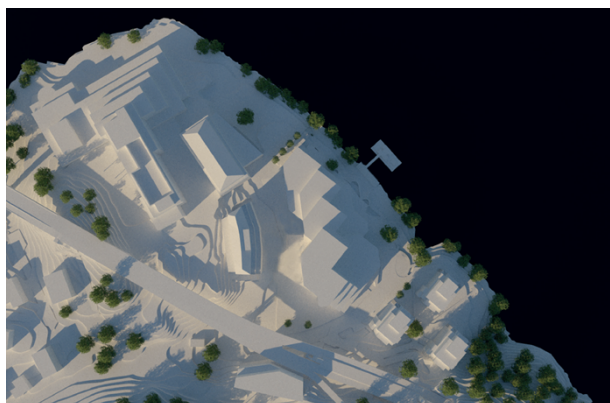
Höst- och vårdagjämning, 20 mars kl.0900, befintlig situation till väster, bebyggelseförslaget till höger.

Stadsbyggnadskontoret

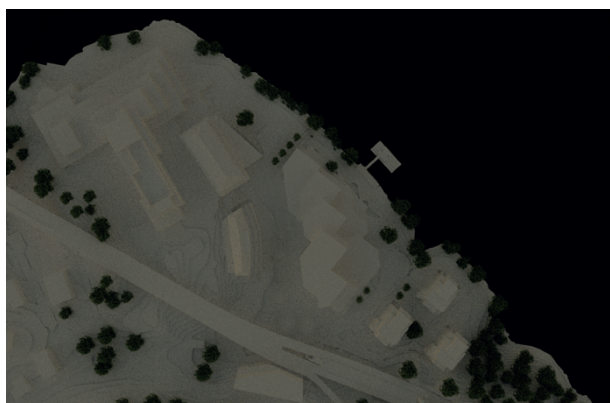
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Höst- och vårdagjämning, 20 mars kl.1200, befintlig situation till väster, bebyggelseförslaget till höger.



Höst- och vårdagjämning, 20 mars kl.1500, befintlig situation till väster, bebyggelseförslaget till höger.



Höst- och vårdagjämning, 20 mars kl.1800, befintlig situation till väster, bebyggelseförslaget till höger.

Barnkonsekvenser

Den övergripande bedömningen är att aktuellt planförslag tillför många positiva värden sett ur ett barnperspektiv. Området görs mer sammanhållet genom ny föreslagen lokalgata och torg mot Alviksbron som länkar samman befintlig bebyggelse inom

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

området med Tvärbanans station Stora Essingen. Gatan, torget och föreslagen ny trappkoppling från gatan ner till strandpromenaden i planområdets norra del förbättrar trafiksäkerheten och framkomlighet/tillgängligheten till målpunkter och mötesplatser för barn och unga inom och i anslutning till planområdet såsom förskola, grundskola, gymnasieskola, strandzonen, Lärarbryggan med mera.

Åtgärder utanför planområdet planeras så som bredare trottoarer mot Essingeringen och upprustning av närliggande lekplats, vilket kan förbättra trafiksäkerheten, framkomlighet/tillgänglighet i närhet till planområdet samtidigt som målpunkter för barn förbättras.

Den upplevda tryggheten kan anses förbättras då fler människor vistas på platsen under fler av dygnets timmar. Utblickar från fönster mot strandpromenaden, omgivande gator och torg tillkommer. Gång- och cykelvägnätet förstärks och bebyggelse ramar in omgivande allmänna platser.

Boendemiljön har utformats med avseende på fysisk tillgänglighet för alla, med ramper, tydliga stråk och korta rekommenderade avstånd till viktiga funktioner. Förskolegården kan nyttjas av de boende de timmar förskolan är stängd vilket ger möjlighet till lek, variation och stimulans i närmiljön.

Tidplan

Samråd	19 december – 13 februari 2024
Granskning	20 november – 17 december 2024
Antagande SBN	Första kvartalet 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser. Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän plats samt brygga inom vattenområde. Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet av nödvändiga åtgärder inom befintlig allmän plats utanför planområdet, såsom breddning av gångbana och upprustning av lekplats i Eknäsparken. Åtgärderna bekostas av byggaktören.

Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnad, drift och skötsel inom kvartersmark samt för anslutningar mot allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för ansökan om tillstånd för hantering av skyddsrumsfunktion inom fastigheten.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av allmänna gator samt gatutråd.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av parker.

Avtal

Avtal rörande utbyggnad av allmän plats och överlåtelse av mark träffas mellan exploateringskontoret, byggaktören och övriga berörda fastighetsägare. Avtalen tecknas innan detaljplanen antas.

Avtal träffas mellan ledningsägare och byggaktören för anslutning av kvartersmark.

Byggaktören svarar för servisanmälan, abonnemang eller motsvarande för respektive servis och anslutning av media till kvartersmarken.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stads- och detaljplaner Pl 6737, Dp 88146 och Dp 93043A helt upphör att gälla inom planområdet.

För del av fastigheten Ångtvätten 12, som inte planläggs som GATA, görs en ändring till befintlig detaljplan Pl 6737 vilket upphäver gällande fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning) akt B150/1940. Pl 6737 fortsätter att gälla inom område för Ädp.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Inom planområdet ingår fastigheter enligt nedan.

<i>Fastighet</i>	<i>Lagfaren ägare</i>
Ångtvätten 16	Ångtvätten 16 Fastighets AB
Ångtvätten 12	Kb Edificator, Ernst Hellstedt O Co
Ångtvätten 22, del av	Areim Investment 4-6 AB
Stora Essingen 1:87, del av	Stockholms stad
Stora Essingen 1:4 (vattenområde)	Ångtvätten 16 Fastighets AB
Stora Essingen 1:1 (vattenområde), del av	Stockholms stad

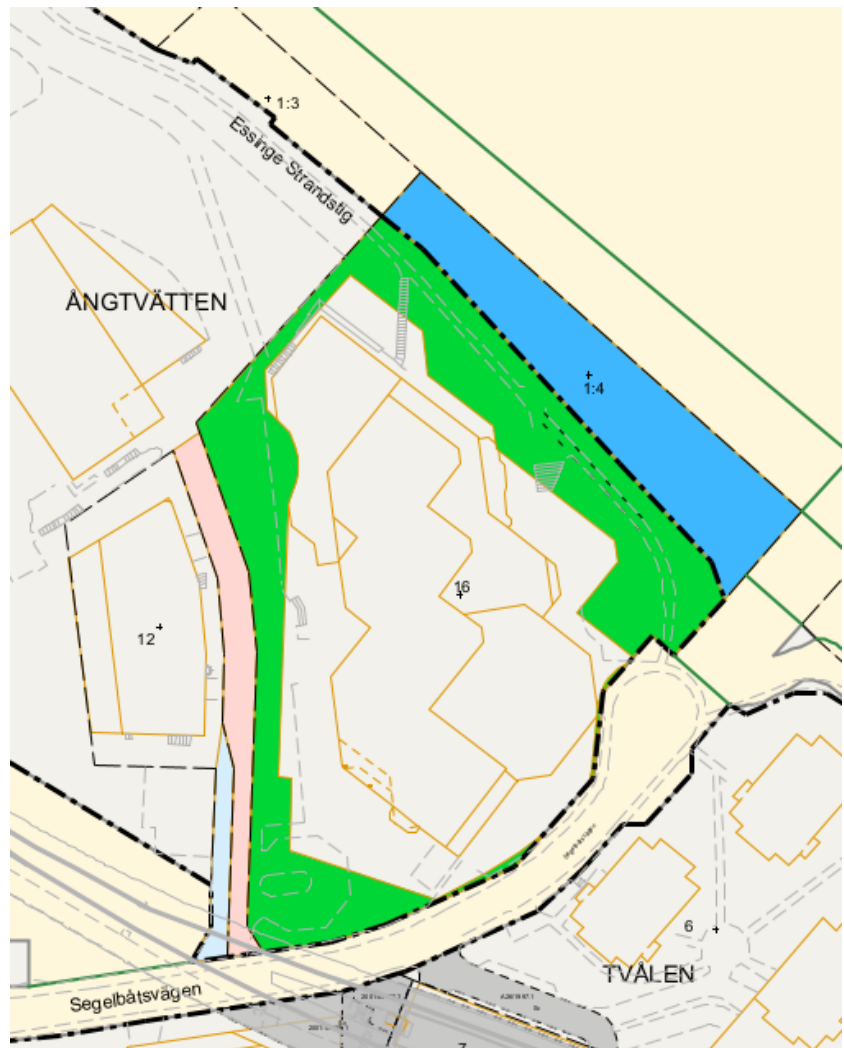
Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, förskola och trafikområdet inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons- och gångtrafik, torg samt parkområde.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som allmän plats inom fastigheterna Ångtvätten 12, 16 och 22 avses genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Stora Essingen 1:87. Fastigheten Stora Essingen 1:4, vattenområde, avses i sin helhet genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunalägd fastighet.

Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål och förskola) avses utgöra en separat fastighet. I kartan nedan illustreras de fastighetsregleringar som blir aktuella.



Ljusblått område: Förs från Ångtvätten 12 till Stora Essingen 1:87.

Rosa område: Förs från Ångtvätten 22 till Stora Essingen 1:87.

Gröna områden: Förs från Ångtvätten 16 till Stora Essingen 1:87.

Blått område: Stora Essingen 1:4 förs till lämplig kommunalägd fastighet.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §.

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar påverkas av planförslaget. Gemensamhetsanläggning kan vid behov inrättas.

Planens genomförande är inte beroende av inrättande av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

Inga befintliga ledningsrätter berörs i och med planförslaget. Ledningsrätt kan vid behov inrättas. Planens genomförande är inte beroende av inrättande av ledningsrätt.

Servitut

Befintligt servitut för allmän gångtrafik längs vattnet berörs då delar av servitutsområdet överförs till allmän plats. Servitutet kan ändras i samband med övrig fastighetsbildning.

Befintligt avtalsservitut för väg/angöring vid norra Segelbåtsvägen berörs då servitutsområdet överförs till allmän plats. Servitutet avses upphävas till följd av att det blir onyttigt.

Befintlig ledning som försörjer Ångtvätten 16 med kyla är belägen inom blivande allmän plats, park, samt i vattenområdet. Avsikten är att låta ledningen ligga kvar och upplåta en rättighet för denna, nyttjanderätt alternativt avtalsservitut.

Servitut kan vid behov bildas. Planens genomförande är inte beroende av nybildning av servitut.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagandet av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploatering inom kvartersmark samt allmän plats, och svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.

Vatten och avlopp

Vatten - och avlopp samt dagvatten inom planområdet ska anslutas till Stockholm Vatten och Avfalls VA - anläggning och avgifter för anslutning kommer att tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Gatukostnader

Byggaktören ska bekosta utbyggnaden av allmän plats.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Mark utlagd som allmän plats och vattenområde ska överlåtas till Stockholms stad utan ersättning vilket regleras i exploateringsavtal med berörda fastighetsägare.

Fastighetsbildning

Byggaktören bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

El och tele m.m.

Byggaktören bekostar egen fastighets anslutning till ledningsnätet för el och tele med mera.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Byggaktören ansvarar för hanteringen av eventuella markföroreningar inom kvartersmark och blivande allmän platsmark, så att marken ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Byggaktören står för kostnaderna förknippade med detta.

Åtgärder berörande allmän plats utanför planområdet

Byggaktören ska bekosta åtgärder inom befintlig allmän plats i form av upprustning av lekplatsen i Eknäsparken samt bredning av gångbanan utmed norra sidan av Segelbåtsvägen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning sker till befintliga ledningar i Segelbåtsvägen. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms nödvändig med anledning av den nya bebyggelsen.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele

Ledningar för el, tele och fiber finns framdragna till området.

Fjärrvärme

Förutsättningar finns att försörja byggnader inom planområdet med fjärrvärme.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.