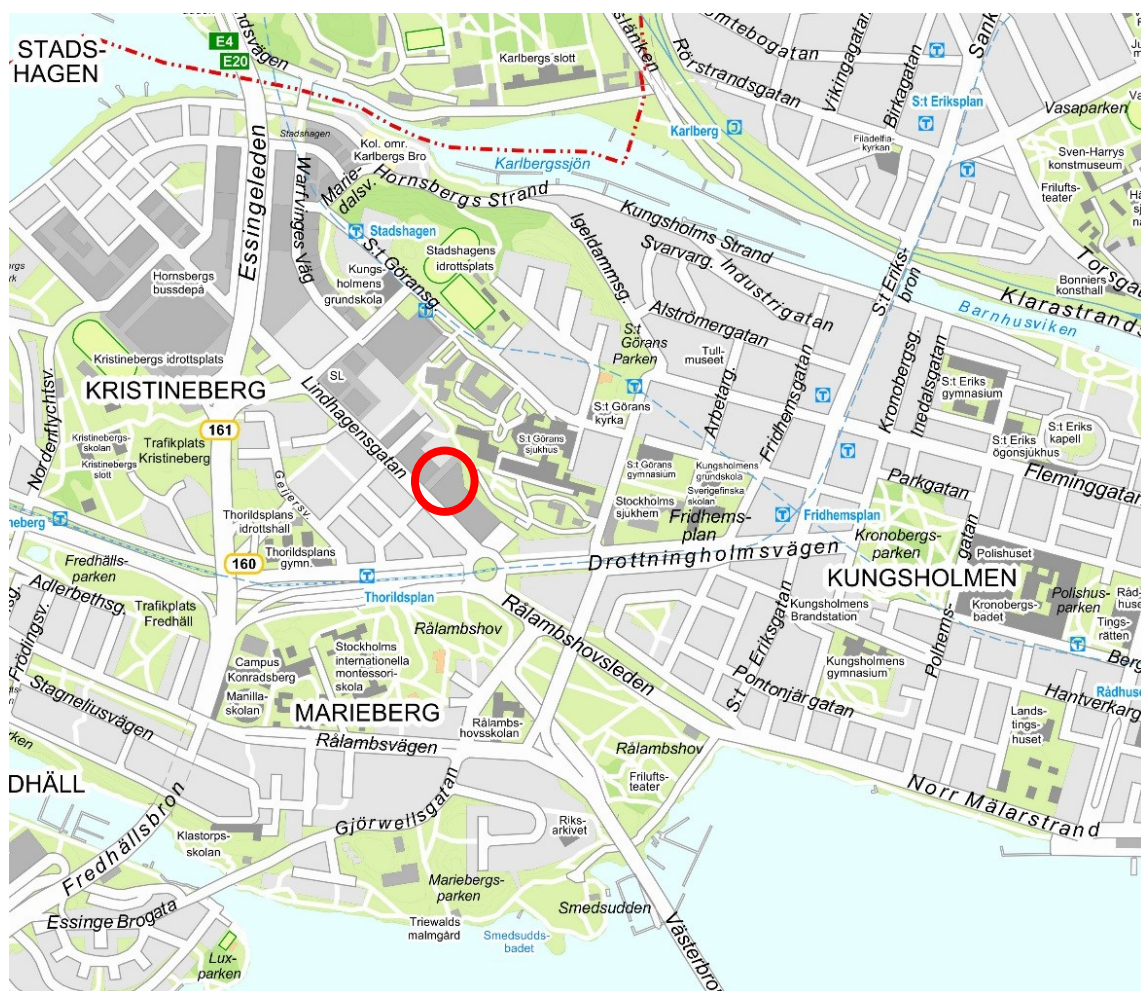


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheterna Gångaren 10 och 11 i stadsdelen Stadshagen, Dp 2015-06152



Orienteringskarta. Planområdet markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Fastigheten Gångaren 10 är belägen i ett centralt läge på Kungsholmen, vid Lindhagensgatan och består av flera sammanbyggda huskroppar i två till sju våningar. Den är en del av ett utvecklingsområde där en blandstad med bostäder, handel och kontor växer fram.

Förslaget omfattar fastighetens nordvästra hörn som består av parkeringsgarage samt Ekedalsgatan. Ekedalsgatan är i dag en återvändsgränd som avslutas med en bergssida i kanten på en upphöjd grönyta i norr.

Marken ägs av Stockholms stad. Planområdet är markanvisat till IREEF -Gångaren PropCo AB som är tomträttsinnehavare till fastigheten Gångaren 10.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i 17 våningar, en bättre gatumiljö genom en publik och utåtriktad sockelvåning samt möjligheten att skapa ett tydligt stråk och en fysisk koppling till S:t Görans sjukhusområde i Ekedalsgatans förlängning.

Den nya byggnaden är tänkt att inrymma cirka 72 lägenheter, varav 8 lägenheter är servicelägenheter samt verksamhetslokaler och parkeringsgarage i sockelplan. Byggnaden kommer att ersätta befintlig parkeringshus.

Miljöbedömning

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan.

Tidplan

Följande tidplan har bedömts för den fortsatta detaljplaneprocessen:

Granskning	2018-05-23 – 2018-06-20
Antagande i SBN	3 kv. 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Befintlig bebyggelse	8
Ekedalsgatan	9
Omgivande kvarter	10
Stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Gator och trafik	11
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	12
Planförslag	14
Ny bebyggelse	15
Teknisk försörjning	24
Gestaltungsprinciper	25
Konsekvenser	28
Behovsbedömning	28
Riksintressen	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	31
Dagvatten	32
Störningar och risker	33
Barnkonsekvenser	41
Tidplan	41
Genomförande	42
Organisatoriska frågor	42
Verkan på befintliga detaljplaner	42
Fastighetsrättsliga frågor	43
Ekonomiska frågor	44
Tekniska frågor	44
Genomförandetid	45

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:

- *Trafikbulerutredning (ÅF-Infrastrucutre AB, Lars Lindström, 2017-10-31)*
- *PM Riskutredning (ÅF-Infrastrucutre AB, Niclas Grahm, 2017-09-29, uppdaterad 2018-01-17)*
- *Utredning om brandskydd (ÅF-Infrastrucutre AB, Stephanie Karlsson, 2017-09-29)*
- *PM Trafikutredning (ÅF-Infrastrucutre AB, Sanna Eveby, 2017-10-31)*
- *Komplettering till PM Trafik, Ekedalsgatan (ÅF-Infrastrucutre AB, Sanna Eveby, 2018-04-18)*
- *Dagvattenutredning (ÅF-Infrastrucutre AB, Gabriella Hjerpe, 2017-10-30, uppdaterad 2018-04-19)*
- *Vindanalys (ÅF-Infrastrucutre AB, Yang Chen, 2017-10-30)*
- *Solstudier (Koncept Stockholm, 2017-10-30, uppdaterad 2018-04-18)*
- *Riskutredning för suicid (ÅF-Infrastrucutre AB, Maria Aspelin, 2017-10-30)*
- *Gestaltungsprinciper (Koncept Stockholm, 2017-10-31)*
- *Flyghinderanalys gällande uppförande av bostäder i Stockholm kommun – Gångaren 10 (LVF System & utveckling, Per-Ola Kårbro, 2018-04-04)*
- *Miljöhistorisk inventering (ÅF-Infrastrucutre AB, Sara Mancini, 2018.04-26)*
- *Utredning om industribuller (ÅF-Infrastrucutre AB, Peter Arbinge, 2018-04-30)*

Medverkande

Planen är framtagen av Suzanna Tsygankova och Andrew Blank (stadsplanerare stadsbyggnadskontoret), José Sterling (kartingenjör stadsbyggnadskontoret) och Monica Almquist (projektledare exploateringskontoret).

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i 17 våningar, en bättre gatumiljö genom en publik och utåtriktad bottenvåning samt möjligheten att skapa ett tydligt stråk och en fysisk koppling till S:t Görans sjukhusområde i Ekedalsgatans förlängning.

Den nya byggnaden är tänkt att inrymma ca 72 lägenheter, varav 8 lägenheter är servicelägenheter samt verksamhetslokaler och parkeringsgarage i sockelplan. Byggnaden kommer att ersätta befintligt parkeringshus.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Fastigheten Gångaren 10 ligger längs Lindhagensgatan och består av flera sammanbyggda huskroppar i två till sju våningar.

Planområdet omfattar fastighetens nordvästra hörn samt Ekedalsgatan och gränsar i nordost till S:t Görans sjukhusområde. På den del av Gångaren 10 som avses omvandlas till bostäder har tidigare funnits ett parkeringsdäck.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt åt IREEF – Gangaren PropCo AB.

Planområdet har en areal på cirka 1800 kvadratmeter.



Flygbild, vy mot väst. Ungefärligt planområde markerat inom rött.

Planområdet ligger ca 250 meter norr om Thorildsplans tunnelbanestation.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Ny översiktsplanen (antagen 2018) anger följande inriktning för Kungsholmens utveckling:

- I Stadshagen pågår omfattande stadsutveckling och området har stora möjligheter till förtätning med en blandning av bostäder, arbetsplatser, parker och service. Det är angeläget med kompletterande bostäder, service och arbetsplatser.
- Det är angeläget att koppla ihop stenstaden via Stadshagen med nordvästra Kungsholmen.

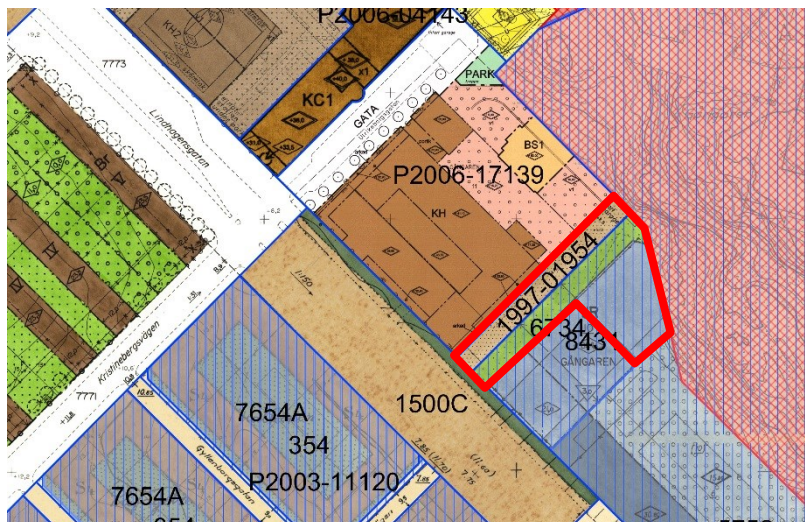
Program

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett program för stadsutveckling inom nordvästra Kungsholmen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i huvudsak programmet i januari 2002. I beslutet fastslog nämnden att området ska vara en del av innerstaden och att bebyggelsen ska anpassas efter denna ambition. Nämnden uttalade vidare att hög exploatering, tydliga kvartersindelningar och mångfald i verksamheter och fasader är grunden för utformningen av stadsmässig bebyggelse. I programmet eftersträvas en mångfunktionell stad genom samlokalisering av bostäder och arbetsplatser. En varierad och nyskapande arkitektur eftersträvas.

Detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan Pl 8431 som fastställdes 1986 och medger byggnadskvarter med industriellt eller kommersiellt ändamål. Högsta byggnadshöjd är 24,3 meter. En del av Ekedalsgatan är planlagd med prickmark och får ej bebyggas. Även Dp 1997-01954 vann laga kraft 2002 och reglerar en del av Ekedalsgatan med prickmark som ej får bebyggas. Planområdet omfattas även av ändring Pl 6734 från 1996 som begränsar byggnadsdjupet.



*Planmosaik med gällande detaljplaner och förändringsområdet i rött.
Inom området gäller Pl 843, PL 6734 och Dp 1997-01954.*

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om planstart

Den 13 oktober 2016 beslutade stadsbyggnadsnämnden följande:
att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande
samt att därutöver anför

*”Bostadsbristen i Stockholm är omfattande och det är således
mycket välkommet med 90 lägenheter i ett centralt och attraktivt
läge. Nämnden ser att det i den fortsatta planeringen vore
önskvärt att lyfta barnperspektivet ytterligare. Den föreslagna
lokalen i bottenvåningen skulle kunna prövas som förskola, ifall
behov finns”.*

I startpromemoria redovisades 90 lägenheter men genom att
förslaget bearbetats till samråd har antalet bostäder minskat till
72 hyreslägenheter, varav åtta är servicelägenheter. Kontoret har
även studerat frågan avseende behovet av förskola i planeringen.
Efter samråd med stadsdelsförvaltningen har det konstaterats att
det inte finns möjligheter till förskola i planen på grund av brist
på förskolegård. Den planerade bostadsgården på
sockelvåningens tak är inte tillräcklig stor för att vara lämplig för
en förskolegård.

Markanvisning

Berört område inom Gångaren 10 är markanvisat i februari 2016
till IREEF- Gångaren PropCo AB som är tomträttsinnehavare till
fastigheten. Bolaget har med Kvarteret Gångaren 10 Fastighets
AB, ett helägt dotterbolag till Areim Fastigheter AB, tecknat

avtal om att Gångaren 10 Fastighets AB får förvärva och utveckla bostäder på del av fastigheten Gångaren 10.

Riksintressen

Planområdet ligger inom radien för inflygning till Bromma flygplats som är ett riksintresse. Förslagets byggnadshöjd överskrider inte gällande höjdrestriktioner.

Området ingår i riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom Gångaren 10 har etappvis uppförts från 1947 fram till 1960 med innehåll som bilförsäljning, verkstad och kontor. Bebyggelsen har sedan dess genomgått ytterligare förändringar. Planarbetet omfattar den nordligaste delen av denna bebyggelse som idag är ett parkeringsgarage. Runt fastigheten ligger flertal större kontorsbyggnader samt ett antal nyproducerade bostadshus. På en höjd norr om planområdet ligger S:t Görans sjukhus. Parkering i området sker i garage eller genom kantstensparkering.



Vy från Lindhagensgatan med fastigheten Gångaren 10 till höger.



Vy från berget längs Ekedalsgatan mot Lindhagensgatan med befintlig byggnad till vänster.



Vy mot Ekedalsgatan med befintlig parkeringsdäck.

Ekedalsgatan

Ekedalsgatan är i dag en återvändsgränd som avslutas med en bergssida i kanten på den upphöjda grönytan i norr. Såväl Thorildsplans och Stadshagens tunnelbanestationer ligger inom några hundra meters avstånd från Gångaren 10, men ett tydligt stråk för gångtrafik mellan dessa punkter saknas i dagsläget.

Omgivande kvarter

Bebyggelsen på Lindhagensgatans norra sida består av kontorshus i sex-sju våningar. På den södra sidan ligger bostadshus i fyra-fem våningar med fasader i puts och tegel. På höjden norr om fastigheten omges S:t Görans Sjukhusområde av uppvuxna tallar, lummig grönska och berg i dagen. I området mellan kontorshusen och de högre belägna grönyrtorna finns flertalet nyuppförda högresta punkthus i östvästlig riktning.

Stadsbild

Fastigheten Gångaren 10 är belägen i ett centralt läge på Kungsholmen, vid Lindhagensgatan. Den är en del av ett utvecklingsområde där en blandstad med bostäder, handel och kontor växer fram. Angränsande kvarter har en struktur med kontorsbyggnader i framkant och bostäder i punkthus i bakkant upp mot Stadshagen.



Flygfoto med planområdet markerat. Del av västra Kungsholmens karaktäristiska bebyggelsestruktur med kontorsbyggnader i framkant längs Lindhagensgatan och bostäder i punkthus i bakkant upp mot Stadshagen.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet har ännu inte tagit ställning till de kulturarhistoriska värdena inom den del som berörs av planändring.

Offentlig service

Stadshagsskolan ligger cirka 300 meter från planområdet. Det finns ytterligare ett antal skolor och förskolor i närheten. Det centrala läget i staden innebär närhet till flera sjukhus, vårdcentraler och tillgång till ett rikligt utbud av kommersiell service.

Gator och trafik**Gatunät och biltrafik**

Planområdet gränsar till Lindhagensgatan som ansluter till E4/E20 i norr, väg 275 och Västerbron i söder och är en viktig länk till Kungsholmens nordvästra delar. Biltrafiken på Ekedalsgatan som ligger på kvartersmark, är begränsad till den trafik som alstras från byggnader anslutna till gatan och den trafik som behövs för att tillgodose byggnadernas behov.

Trafikmängden på Lindhagensgatan uppgår till cirka 9100 fordon i nordvästlig riktning och 8600 i sydöstlig riktning. Den enhet som redovisas är årsmedelvardagsdygnstrafik, vilket motsvarar 8350 respektive 7900 ÅDT. Om trafiken räknas upp till prognos 2030 med den generella uppskrivningen av 1% per år så beräknas trafikmängden till cirka 18500 ÅDT. Trafikökningen kan dock vara mindre, då 1% är en generell siffra och området har förutsättningar för alternativa färd sätt.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns längs med Lindhagensgatan och knyter an till viktiga gångstråk på angränsande vägar. Hela Kungsholmen kan nå inom en radie på 2 kilometer, detta talar för att boende inom fastigheten kommer nå service och nöjen till fots eller cykel. Ica Maxi, Sankt Görans Sjukhus, Rålambshovsparken, Fridhemsplan och ett flertal skolor återfinns inom en radie på 500 meter, något som indikerar att gångbanor och korsningar bör utformas med avseende på trafiksäkerhet för unga.

Kollektivtrafik

Fastigheten har god tillgänglighet till kollektivtrafik i närområdet. Längs med Lindhagensgatan trafikerar buss 50 mellan Hornsberg och Lappkärrsberget med en avgång var 15:e minut i vardera riktningen. Busshållplatsen ligger ca 200 meter från fastigheten, vilket är inom halva det rekommenderade gångavståndet för kollektivtrafik. Inom gångavstånd finns dessutom flera tunnelbanestationer. Thorildsplan ligger ca 300 meter bort,

Stadshagen 400 meter och Fridhemsplan ligger ca 500 meter från fastigheten.

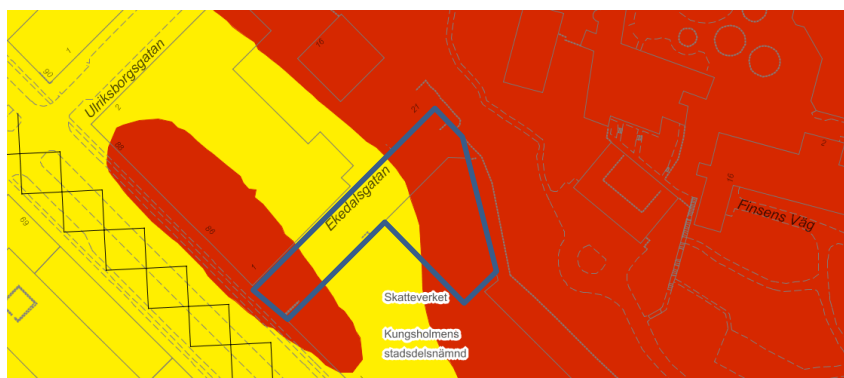
Tillgänglighet

Planområdet nås tillgängligt från Ekedalsgatan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet består idag av både lera och berg i dagen. Marken i fastighetens nordvästra del består enligt SGU:s jordartskartara av berg. Möjligheten till infiltration bedöms därför vara mycket begränsad.



Geologi i planområdet. Gul: Lera. Röd: Berg i dagen (Byggnadsgeologisk karta, Stockholms stad)

Markföroreningar

Inom fastigheten har tidigare bilverkstad med lackeringsverksamhet bedrivits vilken kan ha gett upphov till föroreningar.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det aktuella planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Riddarfjärden (SE658020-162623) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas enligt EU:s vattendirektiv. Recipienten är en del av Mälaren och ligger centralt i Stockholm med stadsdelarna Kungsholmen i norr, Södermalm i söder och Gamla stan i väst.

Riddarfjärden har enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) måttlig ekologisk status på grund av övergödning. God kemisk status uppnås ej på grund av miljögifter. Ämnen som inte uppnår god status i vattenförekomsten är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS, bly, antracen och

tributylenn. Enligt beslut från Vattenmyndigheten 2017 ska god ekologisk status uppnås senast 2021 och god kemisk ytvattenstatus nås med tidsundantag till 2027 för ett antal förorenande ämnen respektive mindre stränga krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Stockholms stad driver ett strukturerat arbete för att uppnå en god vattenstatus i sjöar och vattendrag så att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. Stadens *Dagvattenstrategi* och *Handlingsplan för god vattenstatus* är grundläggande dokument för detta arbete. Dessa konkretiseras i lokala åtgärdsprogram för alla vattenförekomster i Stockholm. De lokala åtgärdsprogrammen ska ange vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status. Denna detaljplan berörs av lokalt åtgärdsprogram för Riddarfjärden som tas fram 2017-2019. De lokala åtgärdsprogrammen kommer att beslutas och budgeteras av kommunfullmäktige.

Information om hållbar dagvattenhantering i Stockholm finns samlad på <http://www.stockholmvattenochavfall.se/dagvatten/> och information om de lokala åtgärdsprogrammen samt förslag till åtgärder finns på miljöbarometern <http://miljobarometern.stockholm.se/vatten/>

Dagvatten

Planområdet består idag av ett parkeringshus och en mindre trafikerad väg som slutar i en återvändsgränd. Norr om fastigheten finns ett berg med en kraftig lutning. Ekedalsgatan lutar från norr till söder ner mot Lindhagensgatan. Då planområdet till övervägande del består av hårdgjord yta är infiltration av dagvatten inte möjligt. Dagvattenledningarna inom planområdet gör ett stick från dagvattenledningen i Lindhagensgatan upp i Ekedalsgatan. Dagvattenledningar i området leder bort vatten med utlopp i Riddarfjärden. Övriga delar av fastigheten Gångaren 10 ansluter idag till kombinerad ledning i Lindhagensgatan. Det kombinerade ledningsnätet går till Henriksdals reningsverk. För den nya fastigheten bör separata serviser tas fram för spill- och dagvatten vilket bör stämmas av med Stockholm Vatten och Avfall i senare skede.

Planförslag

Planförslaget kommer att bli fortsättningen på ett pärlband av ny bostadsbebyggelse i området. Byggnaden inordnar sig i stadsplanens rutnät och håller samma våningsantal och byggnadshöjd som intilliggande bostadshus.

Ekedalsgatan avses att fortsätta vara kvartersmark men ska vara tillgänglig för allmänheten. Intentionen är att skapa en nord-sydlig koppling där befintlig natur bevaras och förstärks genom ytterligare grönska på Ekedalsgatan samt en karaktärsfull trappa mot berget som skapar en tydlig förbindelse mellan tunnelbanestationerna Thorildsplan och Stadshagen.



Ny bebyggelse

I förslaget rivs det befintliga garaget och ersätts av ett punkthus om 17 våningar. Byggnaden föreslås placeras på en sockelvåning med publika lokaler och parkering. En bostadsgård anläggs på sockelvåningens tak. På högdelen anläggs en takterrass tillgänglig för de boende. Sockelvåningen inrymmer garage, bostadsentré, ytor för bostadskomplement samt en kommersiell lokal placerad i gaturummets soligaste hörn. Det nya sockelplanet upptar i princip samma volym som det befintliga parkeringsdäcket. Bostadsvolymen består av 15 bostadsvåningar med 72 lägenheter, varav 8 lägenheter är servicelägenheter med en gemensam lokal. Samtliga lägenheter utom ettorna har hörnbalkonger.

Den nya byggnaden ska upplevas som en samtida fortsättning på redan påbörjat stadsplanemönster och till höjd och utbredning uppfattas som besläktad med befintliga bostadshus i närområdet fast med ett eget, samtida arkitektoniskt uttryck.



Illustrationsbild. Perspektiv över det nya bostadshuset från Ekedalsgatan till vänster och från berget (S:t Görans sjukhusområde) till höger. Bild: Konzept



Fotomontage med det höga huset, vy från Lindhagensplan. Bild: Koncept



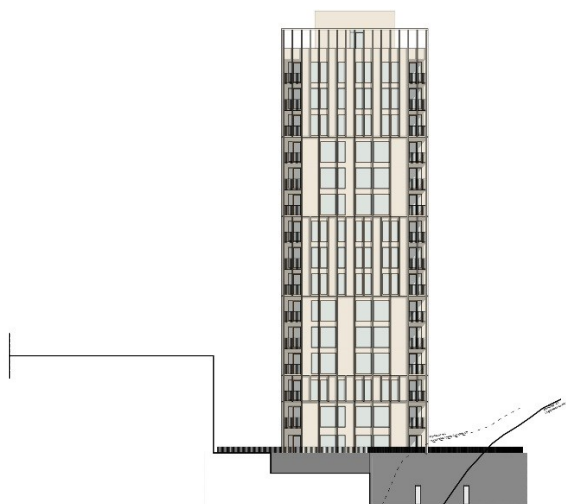
Fotomontage med det höga huset, vy från Thorlidsgatan. Bild: Koncept



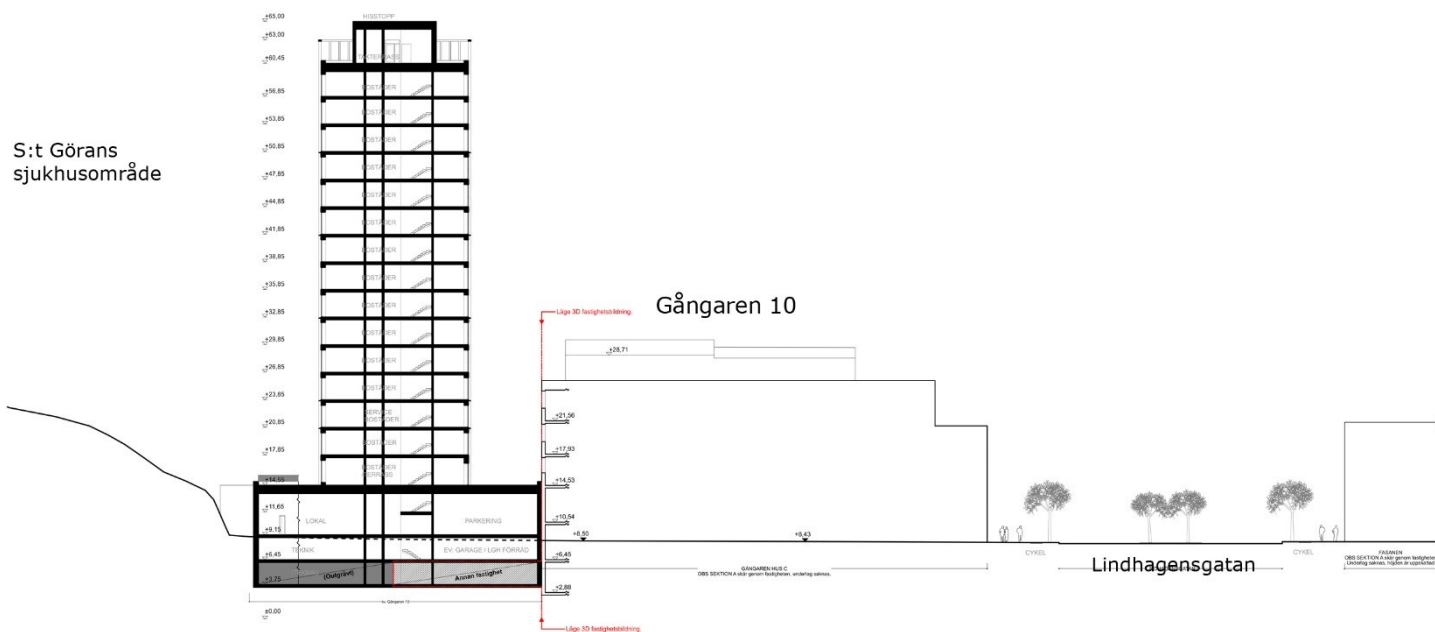
Fasad nordväst. Bild: Koncept



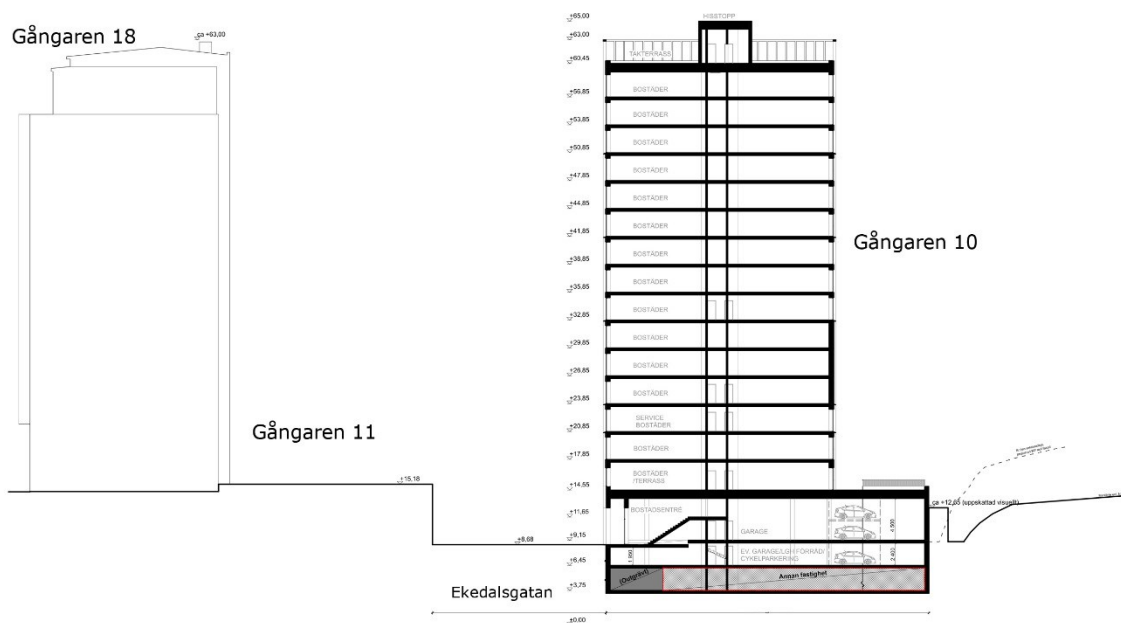
Fasad sydväst. Bild: Koncept



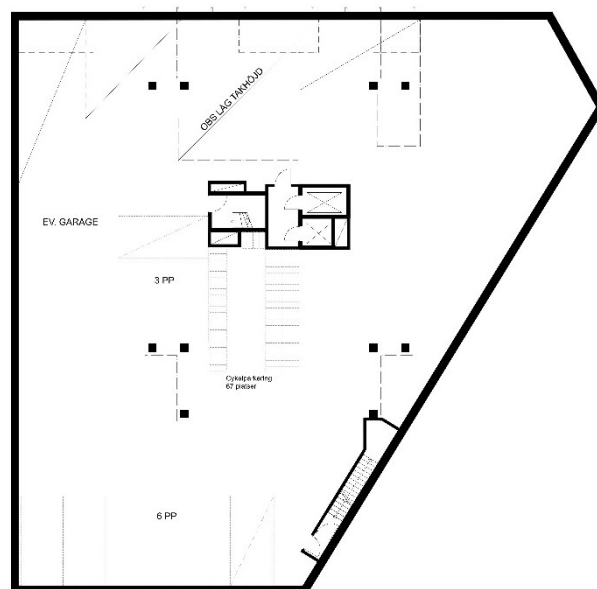
Fasad sydöst. Bild Koncept



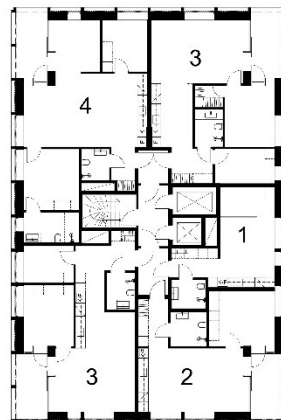
Sektion över Gångaren 10 längs Ekedalsgatan. Bild: Koncept



Sektion över Gångaren 11, Ekedalsgatan och Gångaren 10. Bild: Koncept



Plan 0, markplan till vänster. Plan -1 KV till höger. Bild: Konzept.



Plan 4, typ plan 1 till vänster. Plan 5, typ plan 2 till höger. Bild: Koncept.

Bostadsgård

Gårdsmiljön på sockelplan byggs upp som ett kuperat landskap med genomsläppliga material. Där större växter ska etableras ges växtbädden en mäktighet om cirka 500-800 millimeter jord. Under hela ytan läggs ett grus eller makadamlager som kan buffra och rena dagvatten. Det fördröjda och buffrade vattnet leds vidare ned till regnbäddarna i gatunivå för ytterligare rening och fördröjning.

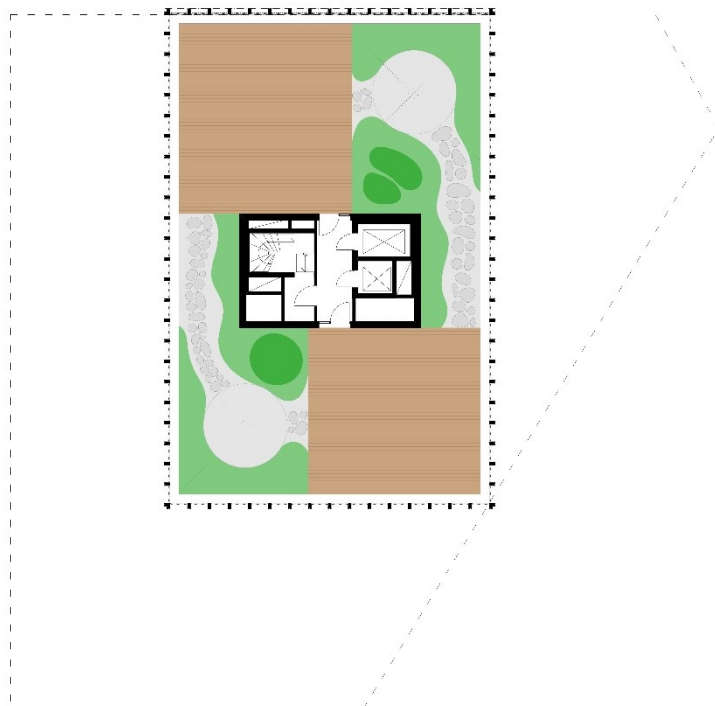


Plan 2, terrassvåning. Illustrationsplan över gården samt referensbilder för markhantering. Bild: Konzept

Takterrass

Takterrassen på byggnadens höga del utformas med en morgon- respektive en kvällsterrass som når ända ut till husets kant. På terrasserna reser sig vindskyddande pergolor. Även fasadens struktur sträcker sig ovan husets terrassbjälklag, skapar och ramar

in vyer och dämpar vinden. Ovanpå hisstopp och trapphus anläggs en växtbädd av sedum för fördröjning av regnvatten.



Illustrationsplan över takterrass samt referensbilder. Bild: Koncept

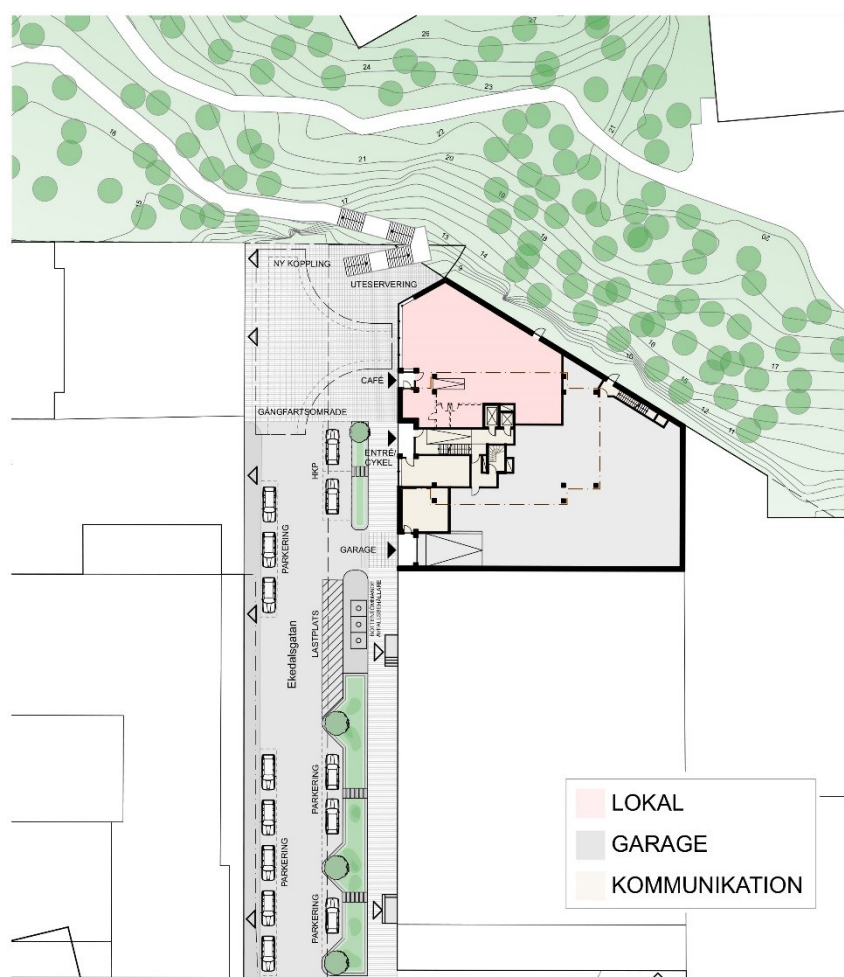
Platsbildning och miljö på Ekedalsgatan

Intentionen är att skapa en nord-sydlig koppling där befintlig natur bevaras och förstärks genom ytterligare grönska på Ekedalsgatan.

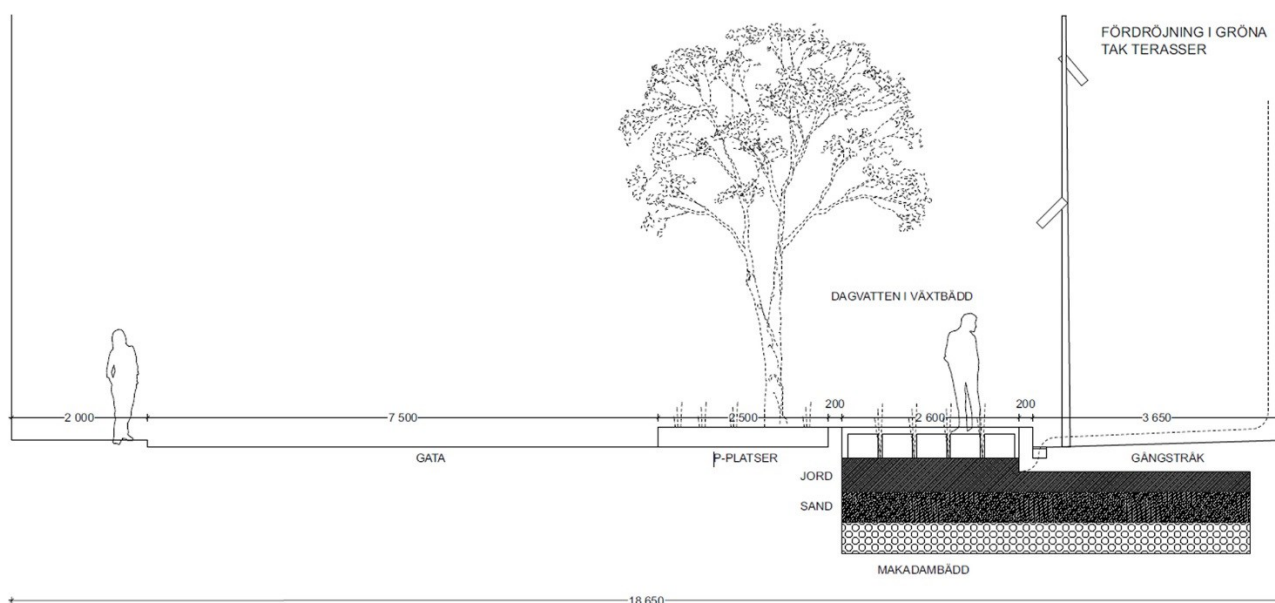
I förlängningen av Thorildsgatan skapas ett tydligt gångstråk genom breddning av Ekedalsgatans trottoar närmast husets nordvästra fasad. Gångstråket kommer att vara tillgängligt för allmänheten. Gångstråket får ett bearbetat uttryck med egen tydlig identitet. I gatans fond reser sig en karaktärsfull trappa som ett utropstecken mot den hårdhuggna klippväggen och skapar en tydlig förbindelse mellan gröna linjens station Thorildsplan och

den högre belägna stationen Stadshagen på blå linjen. Den nya nord-sydliga kopplingen kan ge ökade flöden av gångtrafik längs gatan och skapar bra förutsättningar för lokaler med kommersiell verksamhet. Längs gångstråket finns en bred dagvattenbädd med planteringar, en s.k. "rain garden". Bädden buffrar och filtrerar regnvatten samt fungerar som ett vattenmagasin. Utanför dagvattenbädden med sin grönska förläggs gatuparkeringar och angöringar till fastigheten.

Gatubelysning förstärker både gångstråket och växtligheten.



Gaturum. Illustrationsplan över utformning av Ekedalsgatan samt referensbilder. Bild: Koncept



Gaturum. Sektion över Ekedalsgatan. Gatan utformas med planteringar och växtbäddar i så stor utsträckning som möjligt för omhändertagande av dagvatten. Bild: Koncept

Parkering

Bil- och cykelparkering för de boende ordnas i husets sockelplan och källare med infart direkt från gatan. Bilparkering med cirka 29 platser för de nya bostäderna inryms i husets sockelplan. Det ger ett parkeringstal på cirka 0,43 parkeringsplatser per lägenhet.

Inom kvarteret ska anordnas 3,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet. Med 72 lägenheter innebär det att 252 parkeringsplatser för cykel ska tillskapas. Platserna anordnas i cykelrum i sockelplan och källarplan. Allmän cykelparkering till lokalerna anordnas på gatan i samband med att gatan ges nya funktioner och utformning.

Angöring och tillgänglighet

Kvarteret angörs i sockelplan från Ekedalsgatan. Angöring för transporter till huset sker på särskilt anvisade lastplatser längs trottoaren, cirka sex platser för korttidsparkering och en handikapparkeringsplats ryms längs sträckan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Den nya byggnaden kan anslutas till det befintliga nätet för kommunalt vatten- och spillvatten samt el och tele.

El/Tele/ Energiförsörjning

Typ av uppvärmning för bostäderna är ännu inte fastställt, utan ska utredas vidare under planarbetet. Stadens riktlinjer för energikrav ska följas. Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till det befintliga fjärrvärme-, el- och telenätet.

Dagvatten

Utformningen av kv. Gångaren innebär att befintlig byggnad rivs och ersätts med ett bostadshus samt att ett tydligare stråk skapas för lokalgatan längs med Ekedalsgatan. Planen innebär ingen större förändring i markanvändningen vilket gör att många av de lösningar som föreslås kan ses som ett positivt tillskott till stadens dagvattenhantering.

Enligt flödesberäkningarna ökar flödena för ett regn med en återkomsttid på 10 år och en varaktighet på 10 minuter med 12 l/s efter exploatering. Då ingen större förändring sker i markanvändningen beror detta värde endast av den klimatkompensation som görs med klimatkompensationsfaktorn 1,25 för framtida scenarion. Magasinsvolymen har beräknats enligt riktlinjer för dagvattenhantering inom kvartersmark för Stockholms stad där 20 mm nederbörd inom ett kvarter bör fördröjas. För planområdet innebär det en fördröjningsvolym på 44 m³.

Dagvatten inom kvartersmarken i planområdet ska i första hand fördröjas och omhändertas lokalt. För det aktuella planområdet föreslås gröna tak och takterrasser i kombination med växtbäddar eller grönytor på bostadsgården. För närmare beskrivning se sid. 20-23 samt sid 32-33. På Ekedalsgatan mellan bilvägen och gångstråket anläggs växtbäddar eller genomsläppliga material för dagvattenhantering. Planbestämmelse (n) reglerar markens utförande.

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås ske maskinellt med krantömt system. Behållarna är botten tömmande och placerade helt under mark. Behållarna är på 3m³ (1950x1950mm med en höjd på 1745mm) och för att klara fastighetens behov krävs tre enheter. Två behållare för matavfall och en för restavfall. En container

kommer vid behov att ställas upp för att ta hand om fastighetens grovavfall.

Behållarna placeras i betongkasun under marknivå. Plattformsbeläggningen ovan behållarna består av lika omgivande marktäckning för att inte störa upplevelsen av gaturummet.

Avfallshanteringen ligger i närheten av fastighetens huvudentré mellan gångbana och körbana och platsen är utformad för att följa tillgänglighetskraven.

En separat lastplats ligger i anslutning till behållarna och en t-vändplan finns så att hämtning med kran kan ske så smidigt som möjligt utan att störa bil- eller gångtrafik.

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprinciper behandlar byggnadens arkitektur, den yttre miljön och markplaneringen.

Syftet med gestaltungsprinciper är att utgöra ett stöd vid bygglovgivning och ange en kvalitetsnivå för gestaltning av byggnader och den yttre miljön. Ambitionen är att uppföra ett bostadshus av arkitektoniskt hög kvalitet som kan ses som ett positivt tillskott i omgivningen.

Syftet med det höga husets gestaltning är att det tydligt ska gå att avläsa som ett bostadshus med en öppen publik sockelvåning och ett tydligt avslut uppåt.

Byggnaden kläs med profilerade keramiska plattor. En lek med skuggor och djupverkan ger en hög detaljeringsgrad och en fasad som förändras med solens rörelse. En skillnad i kulör mellan sockelvåning och högdelen ger de två volymerna två varierade, men besläktade uttryck.

Byggnadsgestaltning

En väl definierad och högre byggnadsvolym placerad på en tyngre och skarp sockel. Tydliga vertikala indelningar med en varierad grad av täthet ger den enkla volymen karaktär.

Detaljer som räcken på balkonger och terrasser, samt entrédörrar och glaspärtier är väl genomarbetade och förstärker byggnadens karaktär.

Gårdarnas genomtänka grönska tar för sig och blir en del av husets uttryck.

Gestaltning sockelvåning

Sockelvåningen ska kläs med mörka keramiska plattor med en vertikal reliefverkan. Entréer liksom garageinfart ska vara indragna och utföras med ljusare färg. Fasad för lokaler och bostadsentré ska tydligt markeras och vara uppglasade mot Ekedalsgatan för att levandegöra gatubilden.

Gestaltning bostadshus

Byggnadens fasad ska ha en utvändig struktur med vertikala resningar. Horisontella markeringar bryter upp den höga volymen. Fönsterstorleken ska varieras i bredd som skapar en lätthet och lekfullhet inom den strikta formen. Fasaden ska kläs med keramiska plattor med varm och ljus kulör med en relief som skapar ett skuggspel och ger en levande yta. Balkonger ska placeras indragna i hörn.

Smäckra räcken i stål med väl avvägda dimensioner och överliggare i trä tillsammans med träomfattade fönster adderar värme till fasaduttrycket. Växtligheten på gård och takterrass tar för sig och är en viktig komponent i helhetsintrycket.



Principer för fasadutformning. Bilden visar bostadshus med takterrass.



Principer för fasadutformning över sockelplan samt referensbilder för material och detaljer.



Principer för fasadutformning över bostadshus med bostadsgård samt referensbilder för material och detaljer.

Bilder: Koncept

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

Underlag inför ställningstagandet är inhämtad från brandförsvaret och miljöförvaltningen som delar kontorets bedömning. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan.

Riksintressen

Flyg

En flyghinderanalys är utförd av LFV, *Flyghinderanalys gällande uppförande av bostäder i Stockholm kommun – Gångaren 10, 2018-04-04* och visar att planförslagets totalhöjder på byggnaden inte påverkar flygtrafiken till och från Stockholm/Arlanda samt Stockholm/Bromma.

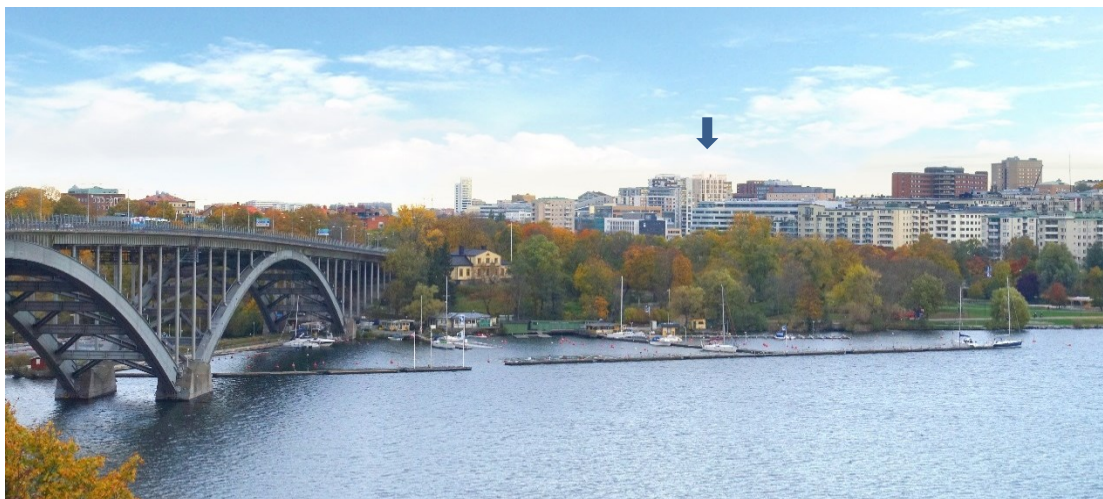
Stockholms innerstad med Djurgården

Planförslaget bedöms inte innebära en påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården.

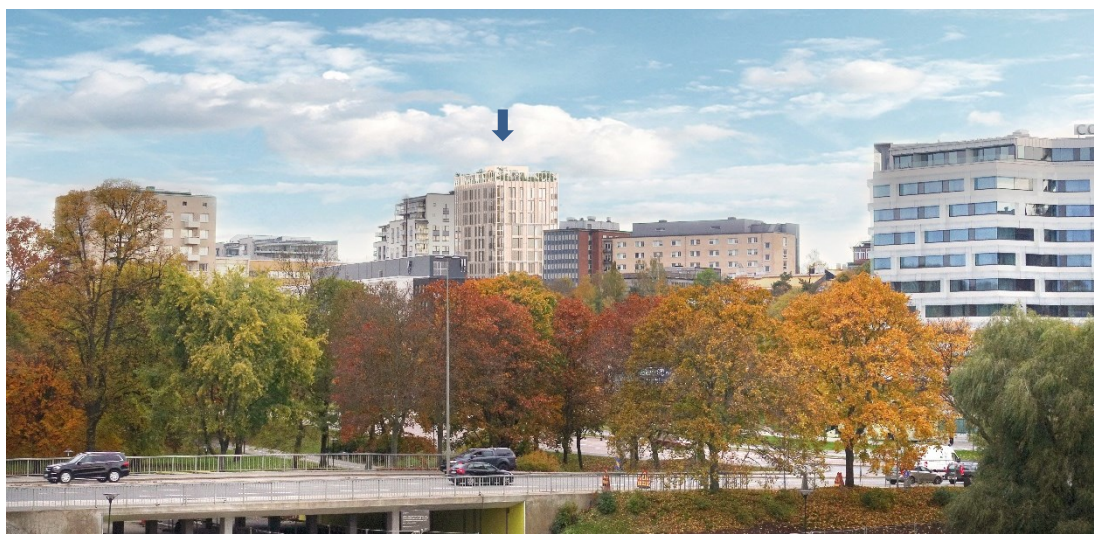
Planområdet ligger inte inom någon av riksintressets särskilt utpekade värdekärnor. I bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset har konsekvenserna för de utpekade särdragen utvärderats. Särdragen utgörs av unika karaktärsdrag som uppkommit genom växelspelet mellan platsens topografi och olika tiders förutsättningar, ideal och regelverk. Ett urval av dessa särdrag som ansetts relevanta för det aktuella planområdet har valts ut för bedömning. Dessa är: *Stadens anpassning till stadens silhuett* samt *vyer från viktiga utsiktspunkter*.

I vissa siktlinjer som från Långholmen, Katarinavägen, Monteliusvägen och Mariaberget, smälter huskroppen in i

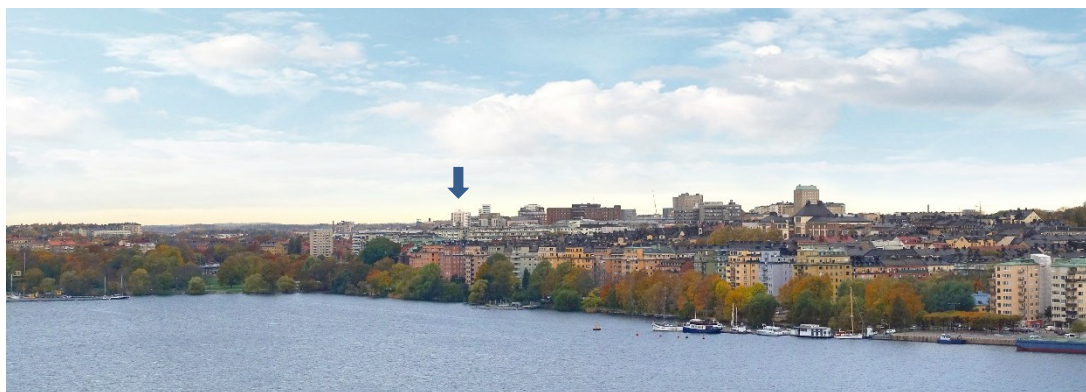
omgivande bebyggelse och blir en del av stadens siluett. Från andra siktlinjer som Lindhagensplan och förlängningen av Thorildsgatan tar huset för sig mer och blir ett fondmotiv med egen identitet, men som i placering och höjd förhålla sig till befintliga bebyggelsens höjd.



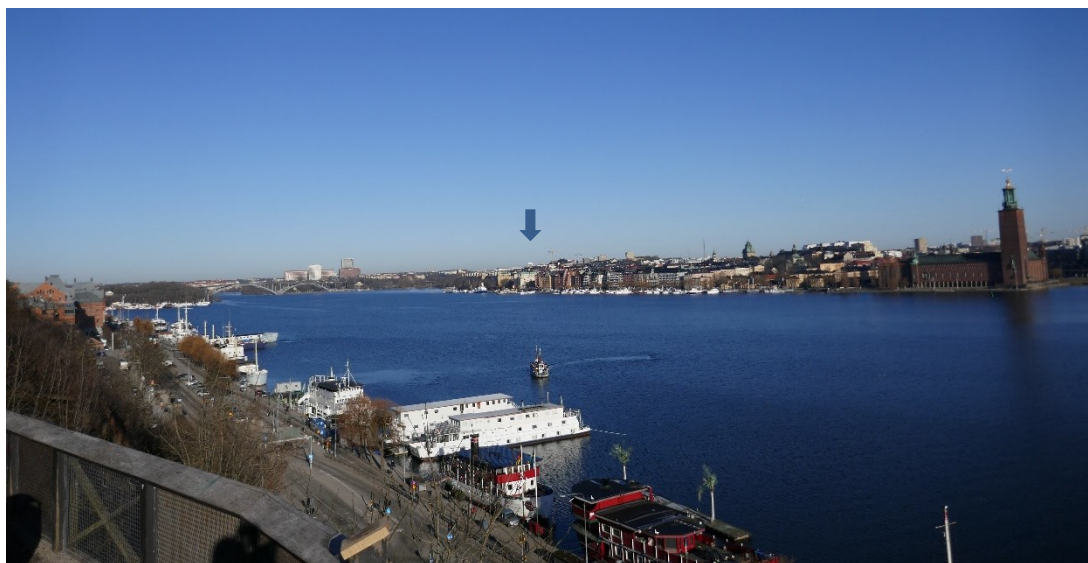
Fotomontage med det höga huset, vy från Långholmen. Bild: Koncept



Fotomontage med det höga huset, vy från Västerbron. Bild: Koncept



Fotomontage med det höga huset, vy från Skinnarviksberget. Bild: Koncept



Fotomontage med det höga huset, vy från Monteliusvägen. Bild: Koncept

Förslaget har anpassats till befintlig stadsplanestruktur med kontorsbyggnader i framkant mot Lindhagensgatan och bostäder i punkthus i bakkant upp mot Stadshagen.

Den nya byggnaden innebär en viss skalförskjutning i relation till omgivande delar av Kungsholmen i vissa vypunkter. Från Södermalms utsiktspunkter kan det framstå som att city utökas västerut. Påverkan på stenstaden blir begränsad och främst märkbar från Lindhagensplan.

Stadsbild

Huskroppen som reser sig 65 meter över stadens nollplan ansluter sig till de omkringliggande höghusens höjd. Huset bidrar till en tätare stadsbild i området och blir en av flera punkthus i ett östvästligt stråk. Den nya byggnaden ska upplevas som en samtida fortsättning på redan påbörjat stadsplanemönster och till höjd och utbredning uppfattas som besläktad med befintliga bostadshus i närområdet fast med ett eget, samtida arkitektoniskt uttryck.



Modellfoto detaljplaneområdet sett från Lindhagensgatan.

Den nya byggnaden får en egen karaktär samtidigt som den samspelar med den närmaste omgivningen genom färg och form.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för Riddarfjärdens ytvattenförekomst. Dagvatten från planområdet ska fördröjas och tas om hand inom fastigheten. Genom användandet av dagvattenlösningar i form av gröna tak och växtbäddar, sänks föroreningsmängderna efter exploatering och föroreningsbidraget till recipienten kan förväntas minska jämfört med idag. Efter insatta dagvattenlösningar sjunker belastningen av samtliga föroreningsmängder utom PAH till nivåer under de för befintlig situation. Föreslagen dagvattenhantering är utformad mot bakgrund av stadens åtgärdsnivå. Åtgärdsnivån är framtagen i samverkan med stadens övergripande vattenvårdsarbete för att ge en målnivå för vilka dagvattenåtgärder som behövs för att uppnå och bibehålla miljökvalitetsnormerna vatten i samband med exploatering.

Om planen utförs i enlighet med framtagna dagvattenutredningar kommer föroreningsbelastningen från planområdet att minska. Därigenom kommer planen förbättra möjligheten att nå god status. Stadens bedömning är därför att planen inte kommer att innebära någon försämring av vattenkvaliteten i Riddarfjärden snarare bidra till en förbättring. Planförslagets genomförande bedöms även som förenligt med det lokala åtgärdsprogrammet för Riddarfjärden.

Vattenförekomsten Riddarfjärden uppnår idag varken god ekologisk eller kemisk status, därför rekommenderas att val görs gällande material och fördröjningsåtgärder som bidrar till rening av dagvatten. En ökad medvetenhet av de materialval som görs hos exploatörer och boende inom området kan göra stora skillnader på föroreningsmängderna ut från planområdet och generera positiva reducerande effekter.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplaneförslaget (ÅF 2017-10-30, reviderad 2018-04-19).

Enligt flödesberäkningarna ökar flödena för ett regn med en återkomsttid på 10 år och en varaktighet på 10 minuter med 12 l/s efter exploatering. Då ingen större förändring sker i markanvändningen beror detta värde endast av den klimatkompensation som görs med klimatfaktorn 1,25 för framtida scenarion.



Illustration av föreslagen dagvattenhantering inom planområdet.

Detaljplanen är utformat så att det är möjligt att med dagvatten lösningar på kvartersmark nå de uppsatta målen i stadens dagvattenstrategi.

Magasinsvolymen har beräknats till 44 m³ för hela planområdet och gäller enligt riktlinjer för dagvattenhantering inom kvartersmark för Stockholms stad där 20 mm nederbörd inom ett kvarter bör fördröjas.

Med de föreslagna dagvattenlösningarna så som gröna tak, växtbäddar och andra planteringsytor på gården, takterrassen, hisschakten och del av Ekedalsgatan kan dagvattnet utjämnas,

renas och infiltreras i marken inom planområdet. Inriktningen i Stockholms stads dagvattenstrategi ska följas. Enligt föreslagen dagvattenhantering kan det avrinnande dagvattenflödet minskas om hårdgjorda ytor ersätts med permeabla beläggningar som ökar infiltrationsmöjligheten.

Skötselråd av växtbädd, planteringsytor

Växtbädden kräver en del skötsel om man ska få en hållbar och effektiv rening på lång sikt. Den behöver underhållas regelbundet i upp till två års tid, då växtligheten ska etableras.

Det krävs löpande underhåll i form av ogrärensning och växtskötsel samt inspektioner och rensning av inlopp och bräddavlopp ska utföras.

Föroreningar lagras vanligtvis direkt på eller nära växtbäddens ytlager (5 – 10 cm) och efter en tid kan ytlagret så småningom bli helt igensatt. Det kan därför finnas ett behov av att byta ut ytskiktet regelbundet för att genomsläppligheten ska bibehållas.

På vintern när temperaturen är lägre är reningen av fosfor och kväve något sämre och vinterväghållningen kan leda till höga salthalter i växtbädden och därmed försämra reningen av metaller.

Störningar och risker

Trafikbuller

Planområdet utsätts för buller från framför allt vägtrafik på Lindhagensgatan och E4/E20 – Essingeleden, men även av trafik på Ekedalsgatan, Drottningholmsvägen inklusive närliggande vägar, samt tunnelbanan.

Lindhagensgatan har cirka 18000 fordon per dygn. I övrigt påverkas kvarteret av buller från E4/E20 – Essingeleden med cirka 110000 fordon per dygn. Ekedalsgatan är en återvändsgata med ett mycket litet trafikflöde.

Trafikbullerberäkningarna är utförda enligt den Nordiska beräkningsmodellen för väg- och spårtrafik, Naturvårdsverkets rapport 4653 respektive 4935.

Beräkningar av ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafik har utförts vid fasad för alla våningsplan med trafik för prognos år 2030.

Våningsplan 1-7 får under 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla fasader. Resterande våningsplan får 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå vid hela eller delar av fasader mot syd och väst. Fasader mot nord och nordöst får under 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla våningsplan. De nedersta våningsplanen på fasader mot Ekedalsgatan får upp mot cirka 70 dBA maximal ljudnivå, övriga fasader och våningsplan får lägre än 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärdet högst 60 dBA gäller vid alla fasader och dessa våningar måste därmed byggas med tyst/bullerdämpad sida.

Gemensam uteplats med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på merparten av terrassvåningen på våningsplan 2. Om hela terrassvåningen ska utgöra uteplats krävs lokala bullerskyddsskärmar.

Industribuller

Påverkan från externt industribuller har utretts av ÅF-Infrastructure AB.

Området utsätts för buller från installationer på kringliggande byggnader; framförallt från takfläktar, ventilationsutblås och luftningsutlopp placerade på tak och fasader.

Beräkningar av ekvivalent ljudnivå (LAeq) från aktuella inmätta bullerkällor har utförts vid fasad för samtliga våningsplan. För våningsplan 1, samt för större delen av våningsplan 2–3, beräknas 40–45 dBA ekvivalent ljudnivå. För övriga våningsplan beräknas 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå. På bullerdämpad sida beräknas högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

Resultaten av beräknade maximala ljudnivåer för externt industribuller från närliggande verksamhet visar att gällande riktvärden inte överskrids.

Föroreningar

Inom fastigheten har tidigare bilverkstad med lackeringsverksamhet bedrivits vilken kan ha gett upphov till föroreningar.

En översiktlig miljöhistorisk inventering inom fastigheten Gångaren10 har gjorts av ÅF-Infrastructure AB. Uppdraget har till syfte att identifiera potentiella risker ur föroreningssynpunkt och verksamheter som kan ha gett upphov till negativ påverkan på marken inom området. Denna miljöhistoriska inventering

syftar till att användas som underlag vid uppförandet av ett nytt bostadshus inom fastighetens nordvästra hörn.

Vid renovering av Kvarteret Gångaren 10, Lindhagensgatan 76, har sanering utförts av PCB och asbest i hus C av Democom Demolition. Ingen sanering eller renovering utförts i byggnad D. Det antas därför vara möjligt att bland annat PCB och asbest förekommer i byggnaden. Ingen information om potentiella miljöstörande verksamheter har framkommit i den miljöhistoriska inventeringen gällande hus A och B. Med hänsyn till byggår bedöms därmed risken för förekomst av bl.a. asbest och PCB vara stor.

I information från Länsstyrelsens nationella databas återfinns verksamhet med branschklass 3 (måttlig risk) på fastigheten i form av bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier. Enligt MIFO Id 128273 är spridningsförutsättningarna inom riskklass 3 (måttlig).



Fastigheten Gångaren 10 med A,B,C och D hus.

En materialinventering bör genomföras av byggnad D, för att kartlägga förekomst av miljö- och hälsofarliga material. Inför rivning bör en avfallshanteringsplan tas fram för att säkerställa att avfall hanteras på rätt sätt vid rivning av befintlig byggnad (Hus D).

Med hänsyn till att PCB-haltiga utvändiga fogar förekommit i hus C (numera riven) finns en risk att PCB kan ha spridits till mark där byggnaden tidigare stod.

En provtagningsplan bör tas fram och markundersökning bör genomföras med hänsyn till att bensen, diesel, olja, avfettningsmedel och andra kemikalier misstänks kunna förekomma till följd av bilvårds verksamhet inom fastigheten, samt PCB från PCB-haltiga fogar.

Översvämning

För att undvika översvämning vid stora regn bör en bräddningsfunktion installeras i anläggningen för att skapa en så kallad kontrollerad översvämning. I framtiden vill man förmodligen kunna ansluta överskottsvatten till dagvattenledningen i Lindhagensgatan, och för att kunna göra det behöver man ta fram nya serviser till den tillkommande fastigheten.

För att skapa en kontrollerad översvämning bör avrinningsvägar skapas så att vattnet samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader och annan infrastruktur. I detta fall har exempelvis ett kassettmagasin rekommenderats i vändplanen som en extra fördröjningsanläggning vid kraftiga skyfall och/eller då de gröna taken drabbats av tjäle.

För att klara av extrema regn är det viktigt att höjdsättningen görs så att avrinningen sker i riktning mot närliggande gator, Ekedalsgatan samt Lindhagensgatan. Dessa avrinningsvägar ska dock ses som sekundära då dagvattnet i förstahand ska omhändertas på den egna kvartersmarken.

För att undvika översvämningar och för att säkra bebyggelse krävs en väl anpassad höjdsättning. Byggnaderna bör ha en golvnivå på minst 0,5 m över marknivå samt en lutning om 1:20 från huslivet så att vatten kan avrinna yttledes och bort från byggnaderna för att förebygga fuktskador.

Då fastigheten gränsar mot ett brant sluttande berg bör behovet av ett fördröjningsdike eller fördröjningsmagasin ses över noggrant. Detta så att avrinnande dagvatten inte uppsamlas och blir stillastående längs med huskroppen och skadar byggnaden.

Föreslagna lösningar för dagvattenhantering bedöms ha en positiv inverkan med hänsyn till översvämningrisker sett till hela avrinningsområdet då området jämfört med idag kommer ha kapacitet att fördröja dagvatten. Därmed minskar belastningen nedströms i händelse av skyfall jämfört med dagens situation.

Farligt gods

Essingeleden (E4/E22) är rekommenderad primär transportled och är placerad på ca 460 meter från höghuset. Enligt länsstyrelsens riktlinjer ska risker förknippade med farligt gods hanteras för skyddsobjekt inom 150 meters avstånd från en farlig godsled. De enda identifierade riskobjekt som teoretiskt kan påverka planerad bebyggelse inom Gångaren 10 bedöms vara drivmedelstationen vid Lindhagensplan samt farliga godstransporter på Lindhagensgatan. På grund av att drivmedelstationen ligger ca 120 meter sydöst om höghuset bedöms inga olyckor med ursprung i drivmedelstationen kunna allvarligt påverka personer inom studerat skyddsobjekt.

Reservkraftanläggning

S:t Görans reservkraftanläggning ligger ca 40-50 meter öster om planerad bebyggelse, samt i ett högre höjdläge om man jämför med sockelvåningen i det planerade höghuset. Anläggningen lagrar och eldar eldningsolja 1 (diesel). Antalet transporter av bränslet är beroende på användningsfrekvens av anläggningen, men bedöms vara 1-2 gånger per år. Vid varje tillfälle sker lossning av ca 18 m³ diesel. Till anläggningen finns oljeavskiljare. Både sannolikheten för och konsekvensen av eventuellt spill eller utsläpp av diesel kopplat till reservkraftanläggningen bedöms som mycket låga. Resultatet av riskutredningen visar att risknivån för planområdet är acceptabelt låg och inga riskreducerande åtgärder krävs.

Suicidrisk

Kvarteret Gångaren 10 ligger i direkt närhet till Norra Stockholm Psykiatri akutmottagning, Sankt Görans sjukhus. Närhet till psykiatriska kliniker ökar risken för självmord.

Då planerad byggnad endast kommer ge boende i byggnaden tillträde till takterrass samt att det planeras för kod- eller tagsystem vid fastighetens entré uppfyller projektet åtgärder för suicidprevention i form av begränsa tillgänglighet till metod. Att det sannolikt också kommer installeras ytterligare ett kodlås vid in/utgång till takterrass begränsar tillgängligheten ytterligare.

Viktigt är att säkerställa att tillgänglighet är begränsad även under byggskede. Byggställningar, stegar, bygghissar och dylikt måste avskiljas så att obehöriga inte kan ta sig upp i fastighet och ut på takterrass via dessa.

Risken att patient hos Norra Stockholm Psykiatri eller annan suicidal person som inte bor i fastigheten lyckas ta sig ut på takterrass och avsiktligt hoppa anses som mycket ringa.

Brand

Byggnader med fler än 16 våningsplan ska utformas med hänsyn till analytisk dimensionering. Det innebär att byggnadens brandskydd i sin helhet ska analyseras och att säkerheten avseende brand ska verifieras.

Ljuförhållanden

Bostadsdelen av huset har ett relativt fritt, upphöjt läge. På de nedre våningsplanen (1-4) ligger angränsande kontorsbyggnad på ett avstånd på 8 meter från fasad. På dessa våningsplan är de lägenheter som vetter mot kontorshuset utformade som hörnlägenheter så att en sida alltid är fri från nära omgivande bebyggelse. Eventuella störande ljusreflektioner i rum som vetter mot kontorshuset hanteras genom invändig avskärmning i form av gardiner eller likvärdigt.

Solstudier har tagits fram för att utreda hur den nya byggnaden påverkar dess omgivning och befintlig bebyggelse. Skuggan som skapas av ny föreslagen byggnad är markerad i gråblå kulör för att underlätta förståelsen av studierna.

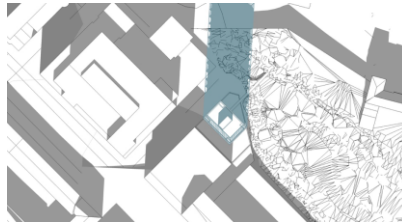
16:a mars

Befintliga byggnader i fastigheterna Gångaren 11 och Gångaren 18 skuggas delvis av högdelen fram till ca 12.00. I övrigt vandrar fastighetens slagskugga upp på bergskammen till solnedgång.

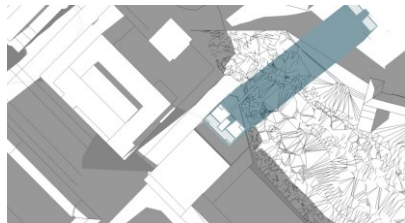
09:00



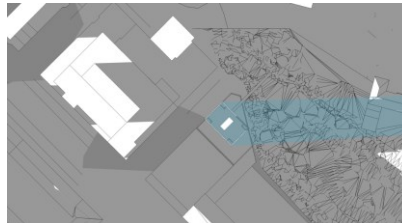
12:00



15:00



18:00



Solstudier 16:e mars.

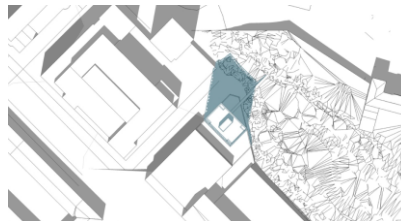
21:a juni

Befintliga byggnader i fastigheterna Gångaren 11 och Gångaren 18 skuggas delvis av högdelen fram till ca 12.00. Slagskuggan når ca halva djupet på kvarteret Gångaren 11. I övrigt vandrar fastighetens slagskugga upp till ca halva höjden på bergskammen till solnedgång.

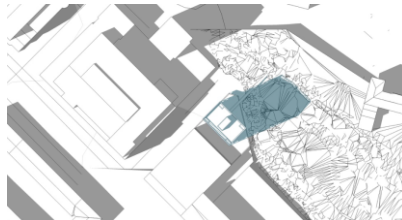
09:00



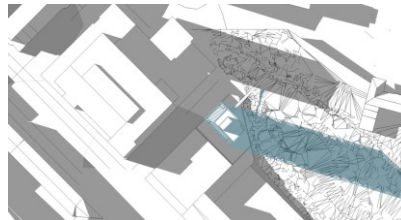
12:00



15:00



18:00

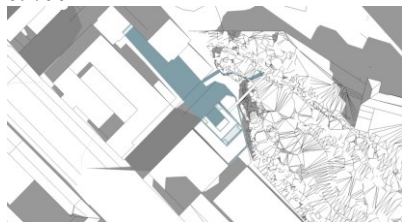


Solstudier 21:a juni.

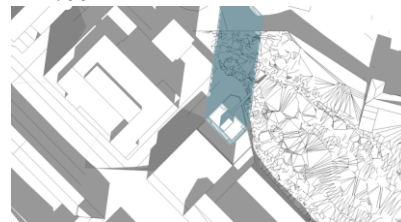
22:a september

Befintliga byggnader i fastigheterna Gångaren 11 och Gångaren 18 skuggas delvis av högdelen fram till ca 12.00. I övrigt vandrar fastighetens slagskugga upp på bergskammen till solnedgång.

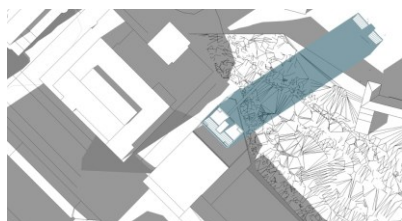
09:00



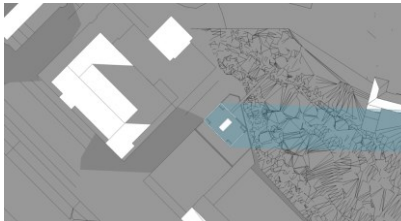
12:00



15:00



18:00



Solstudier 22:a september.

I mars och september skuggar den högre bostadskroppen delar av de västliga fastigheterna under förmiddagen. Kontorshuset västerut på Ekedalsgatan skuggas mellan kl. 7-8 på morgonen

och vid kl. 9 vandrar skuggbilden vidare mot intilliggande bostadshus. Runt 10-tiden skuggas bostadshusets nedre våningar och gård. I juni påverkar skuggeffekten från bostadshuset inga intilliggande fastigheter så när som på en liten del av gårdens östliga delar som skuggas under förmiddagen.

Vindförhållanden

Syftet med vindstudien har varit att se vilka konsekvenser utformningen av kvarterets nya bebyggelse, främst det höga huset, får för vistelse i närmiljön. Vindar från syd, sydväst och väst är vanligast förekommande under året.

Den kommande byggnaden kommer inte att ha stor påverkan på vindprofil lokalt i området. Vindhastighet på takterrass kan uppnå 6m/s under simuleringsförutsättningar. Åtgärder såsom vindskydd bör diskuteras om man ska använda takterrass i framtid (t.ex. takgård, osv.).

Energi och miljö

Energieffektiva lösningar bör väljas i så stor utsträckning som möjligt. I Stockholms miljöprogram finns ett mål om att alla nyproducerade byggnader på av staden markanvisad fastighet ska ha en energianvändning om högst 55 kWh/m². Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggaktören.

Vändplan på Ekedalsgatan

Att vända en sopbil (Los) utan back rörelse kräver en radie på 10 meter (inklusive svepytan på en meter), detta ryms inte mellan byggnaderna på Gångaren 11 och den planerade bygganden på Gångaren 10. För att möjliggöra vändning utan back rörelse kan byggnadsytan på Gångaren 10 dras in från torgytan 3-4 meter. Detta skulle innebära att hela västra delen av Ekedalsgatan blev en vändplan vilket inte bidrar till en attraktiv miljö utan istället försvårar tillgänglighet till den planerade trappan, omöjliggör uteservering och skapar en allmänt otrygg, kal och otillgänglig gatumiljö.

Mängden större transporter till och från Gångaren 10 bedöms till 2 per vecka, att vika en så stor del av marken för vändning av fordon vid så få tillfällen är oekonomiskt och bidrar till en lågvärdig markanvändning. Alternativet att reglera Ekedalsgatan som ett gångfartsområde och tillåta backvändning på del av gatan, vilket regleras med hjälp av möblering. Resten av gatan

kan då möbleras för användning av människor med en skala som skapar samband mellan gatan, byggnaderna och berget. Belysning ska användas för att öka tryggheten och en uteservering eller annan publik verksamhet ska anordnas i anslutning till husets sockelvåning.

Ekedalsgatan skyltas från Lindhagensgatan som återvändsgata där vändplan saknas för att minska felkörningar och onödig trafik. Området närmast fasad vid Gångaren 10 fredas från backande fordon genom pollare. Markbeläggningen kan användas för att ytterligare signalera låg hastighet och avsedd användning.

Störningar under byggtiden

De störningar som brukar uppfattas som mest besvärande är buller från byggnadsarbeten. Det är nära till omgivande bebyggelse och störningar för kringboende ska beaktas. Dessutom kan det byggtrafik och damm från arbetsplatsen upplevs som besvärande. Byggverksamhet ska ske på sådant sätt att riktvärden för buller från arbetsplatsen kan uppfyllas. Boende bör i god tid före arbetets start informeras om tider för bullrande arbeten.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn då området i dagsläget används för kontorsverksamhet. Omsorg bör läggas på utformningen av bostadsgård och takterrass för att främja användningsmöjligheten för barn som flyttar in i byggnaderna. Omgestaltning av Ekedalsgatan genom säkrare gångstråk, vegetation, lokaler i sockelplan och belysning gör att trygghet i området förbättras. Stadshagen är ett område med god nåbarhet till parker, lekpark, skolor, förskolor och bostäder.

Tidplan

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Granskning	180523 - 180620
Antagande i SBN	3 kv. 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Tomträttsinnehavaren ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga åtgärder inom kvartersmark och ev. återställning på allmän platsmark.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal.

Genomförandet regleras genom exploateringsavtal mellan staden och tomträttshavaren.

Avtal

En överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse kommer att upprättas mellan staden och IREEF – Gångaren PropCo AB. I avtalet med bolaget kommer servitut bildas för kvartersmark som inte får stängslas in utan vara tillgänglig för allmänheten att passera igenom, avser passage på Ekedalsgatans östra sidan. Passagen ska ha en fri höjd och bredd om minst 3 meter.

Avtal ska upprättas avseende tillträde till garage i källarplanet för Gångaren 10 Fastighets A, genom servitut eller 3D-utrymme.

Avtal med Landstinget om trappförbindelsen till Gångaren 12 ska upprättas.

Överenskommelsen och servitutsavtalet ska vara undertecknade innan detaljplan antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 8431 och Dp 1997-01954 samt ändring av detaljplan 0180-6734 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheterna:

- Fastigheten Gångaren 10 ägs av Stockholm kommun, upplåten med tomträtt till tomträttshavaren IREEF – Gångaren PropCo AB.
- Fastigheten Gångaren 11 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till tomträttshavaren Stam Fem Gångaren 11 AB.

Användning av mark

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, kontor och parkering inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra en separat fastighet som bildas genom avstyckning från Gångaren 10. Den nybildade fastigheten avses att upplåtas med tomträtt. Inskränkningssavtal av de befintliga tomträttsavtalen måste tecknas innan fastighetsbildningen kan genomföras, där inskränkning av befintliga tomträtter sker. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kontor, handel, industri och kommersiellt ändamål i nuvarande plan.

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Detta för att säkerhetsställa rätten till befintliga ledningar i Ekedalsgatan.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för fastigheterna Gångaren 10 och Gångaren 11s rätt till utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Exploatören står för samtliga kostnader för planens genomförande på kvartersmark och anslutande mark.

Exploatören av den nybildade fastigheten ansvarar för markskötsel av växtbäddar och planteringar på Ekedalsgatan.

Tekniska frågor

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av tomträttshavaren.

Markföroreningar

Inom tidigare bebyggda områden kan finnas behov av att åtgärda markföroreningar innan ny bebyggelse kan tillåtas. Det ekonomiska ansvaret för markföroreningar inom kvartersmark regleras i avtal med byggaktören.

Vatten och spillvatten

Anslutning av vatten-, dagvatten- och spillvattenservice kommer att ske till befintliga va-ledningar (vatten-, dagvatten- respektive kombinerade avloppsledningar) i Lindhagensgatan.

Förbindelsepunkter för dessa placeras vid fastighetsgräns vid Lindhagensgatan.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, så långt som möjligt omhändertas lokalt, inom fastigheten för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. Därefter får dagvattnet, enligt VA-huvudmannens anvisningar, avledas till befintlig kombinationsledning i Lindhagensgatan.

Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Värme

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Genomförandetid

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