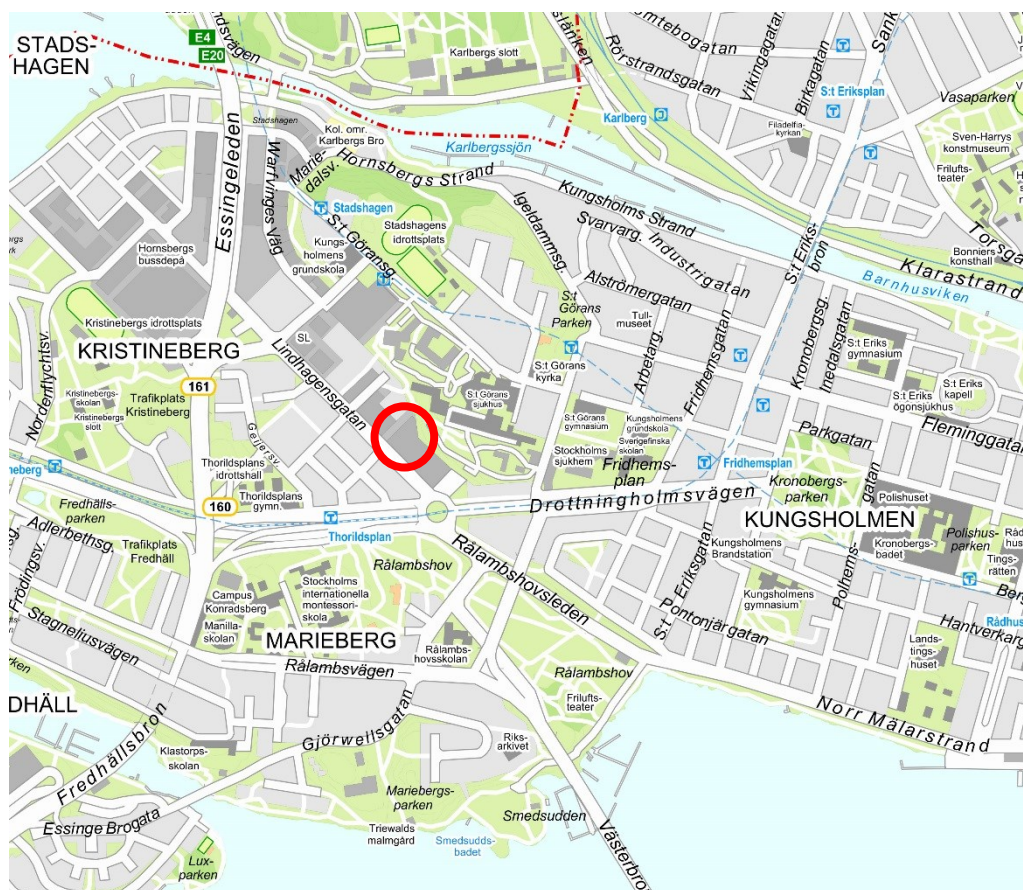


Planbeskrivning

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

**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 INREEF-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:

Samråd	171212 - 180130
Granskning	2 kv. 2018
Antagande i SBN	3 kv. 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	7
Befintlig bebyggelse	7
Ekedalsgatan	7
Omgivande kvarter	7
Stadsbild	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig service	9
Gator och trafik	9
Störningar och risker	10
Planförslag	11
Ny bebyggelse	12
Teknisk försörjning	20
Gestaltungsprinciper	21
Konsekvenser	23
Behovsbedömning	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Stadsbild	25
Störningar och risker	25
Tidplan	28
Genomförande	29
Organisatoriska frågor	29
Verkan på befintliga detaljplaner	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	31
Genomförandetid	31

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:

- *Trafikbullerutredning (ÅF-Infrastrucutre AB, Lars Lindström, 2017-10-31)*
- *PM Riskutredning (ÅF-Infrastrucutre AB, Niclas Grahn, 2017-09-29)*
- *Utredning om brandskydd (ÅF-Infrastrucutre AB, Stephanie Karlsson, 2017-09-29)*
- *PM Trafikutredning (ÅF-Infrastrucutre AB, Sanna Eveby, 2017-10-31)*
- *Dagvattenutredning (ÅF-Infrastrucutre AB, Gabriella Hjerpe, 2017-10-30)*
- *Vindanalys (ÅF-Infrastrucutre AB, Yang Chen, 2017-10-30)*
- *Solstudier (Koncept Stockholm, 2017-10-30)*
- *Riskutredning för suicid (ÅF-Infrastrucutre AB, Maria Aspelin, 2017-10-30)*
- *Gestaltningssprinciper (Koncept Stockholm, 2017-10-31)*

Medverkande

Planen är framtagen av Suzanna Tsygankova och Andrew Blank (stadsplanerare stadsbyggnadskontoret), José Sterling (kartingenjör stadsbyggnadskontoret), Eva Ölund (lantmätare 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 INREEF – 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

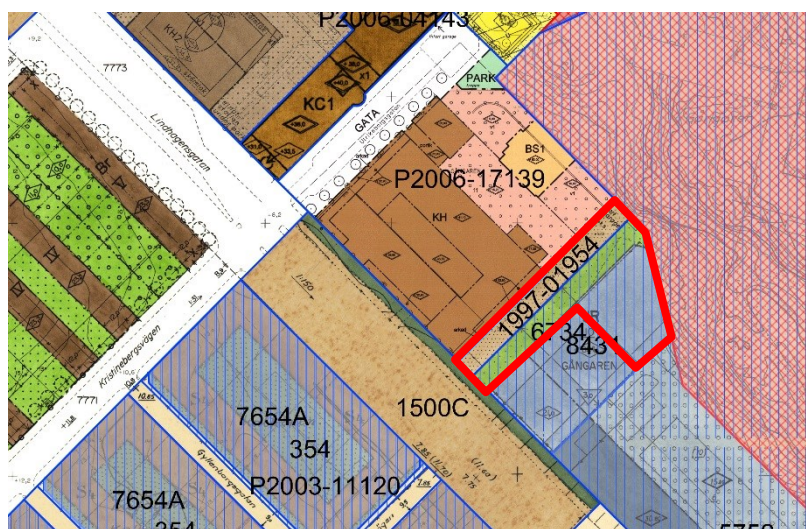
Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi 1 vilken innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas. Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Pågående markanvändning är innerstadsbebyggelse. Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmen.

Program

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett program för stadsutveckling inom nordvästra Kungsholmen. Stadsbyggnadsnämnden godkände i huvudsak programmet i

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.



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 anföras

”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”.

Markanvisning

Berört område inom Gångaren 10 är markanvisat i februari 2016 till INREEF- 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.

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.



Vy från Lindhagensgatan med fastigheten Gångaren 10 till höger.



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

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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet har ännu inte tagit ställning till de kulturhistoriska 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 nås 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.

Störningar och risker

Inom fastigheten har tidigare bilverkstad med lackeringsverksamhet bedrivits vilken kan ha gett upphov till föroreningar. En miljöinventering bör göras av befintlig byggnad inför den kontrollplan som tas fram till rivningsanmälan. Om föroreningar upptäcks som kan medföra skada eller risk för hälsa och miljö ska miljöförvaltningen underrättas.

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.

En lätt spång föreslås från den tredje bostadsvåningen som ger byggnaden en direkt koppling mot bergets övre nivå och blir ett karaktärsfullt tillägg i byggnadens gestaltning.



Illustrationsplan. Bild: Koncept

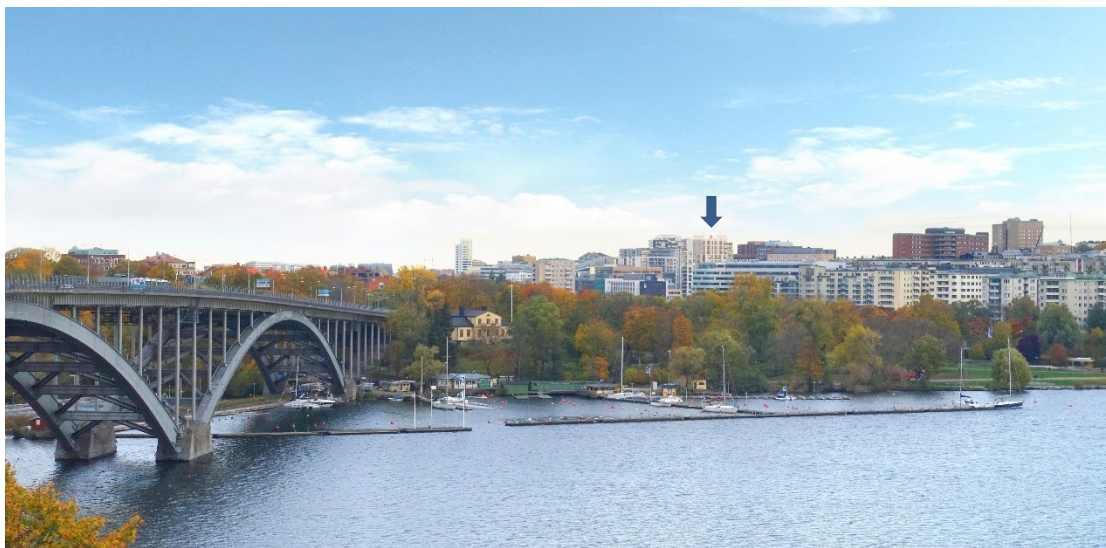
Ny bebyggelse

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.



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

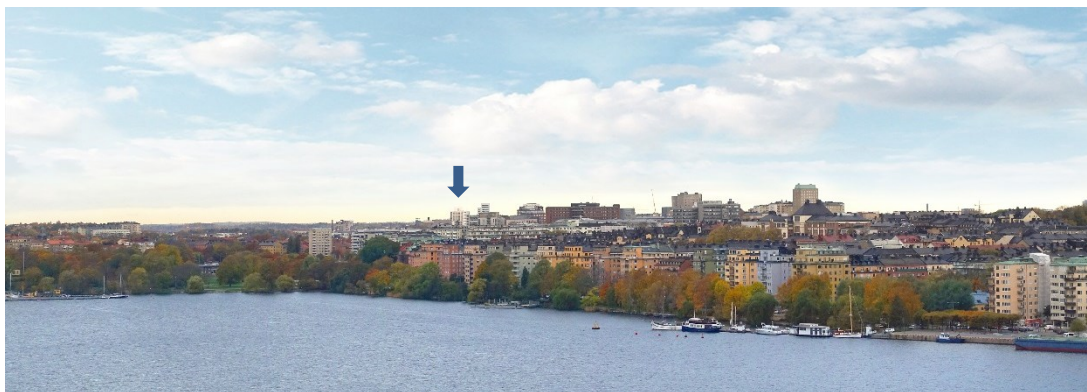
Den nya byggnaden ska upplevas som en samtida fortsättning på redan påbörjat stadsplanemönster och till höjd och utbredning uppfattas som besläktad med befintliga bostadshus i närområdet fast med ett eget, samtida arkitektoniskt uttryck.



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 Lindhagensplan. Bild: Koncept



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



Sydöst



Nordöst

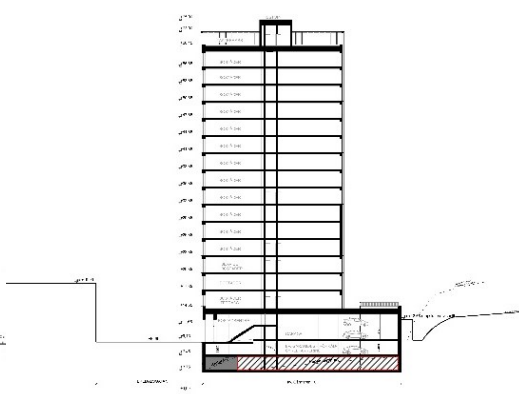
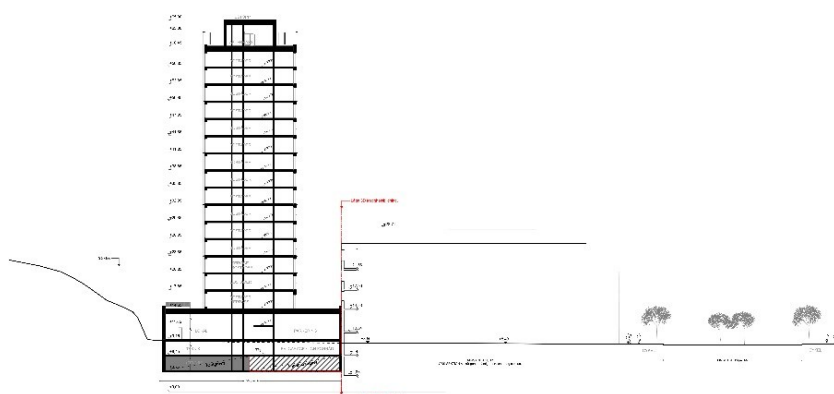


Nordväst



Sydväst

Fasader. Bild: Koncept



Sektioner. Bild: Koncept

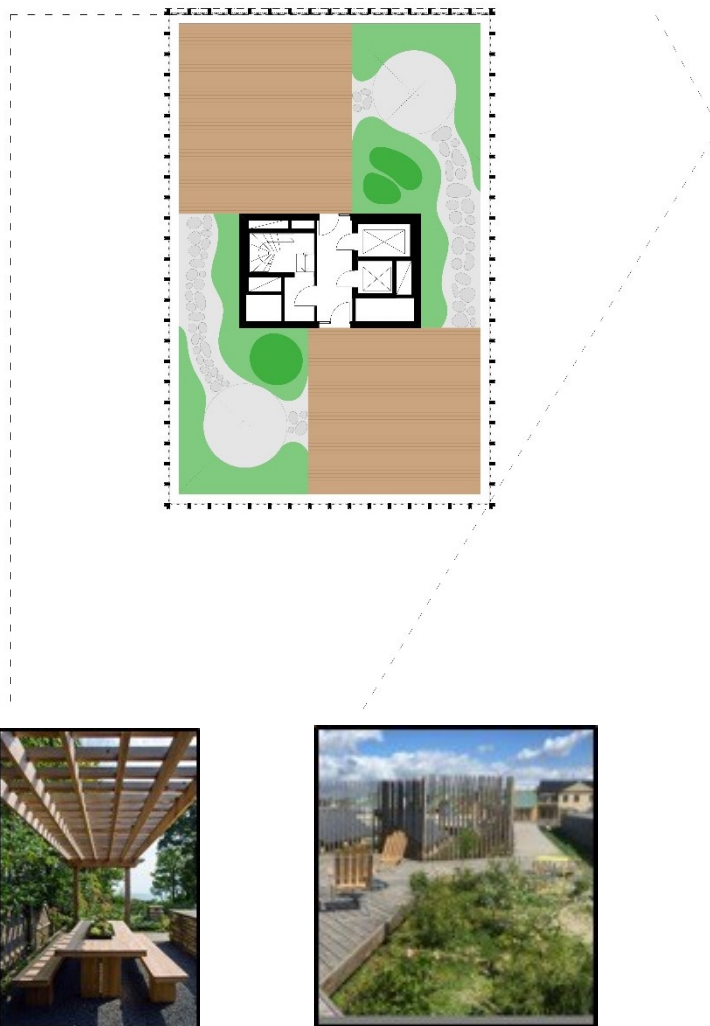
Gårdsmiljön på sockelplan byggs upp som ett kuperat landskap med genomsläppliga material. Där större växter ska etableras ges växtbädden en mäktighet om cirka 500-800 millimeter jord. Under hela ytan läggs ett grus eller makadamlager som kan buffra och rena dagvatten. Det fördröjda och buffrade vattnet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

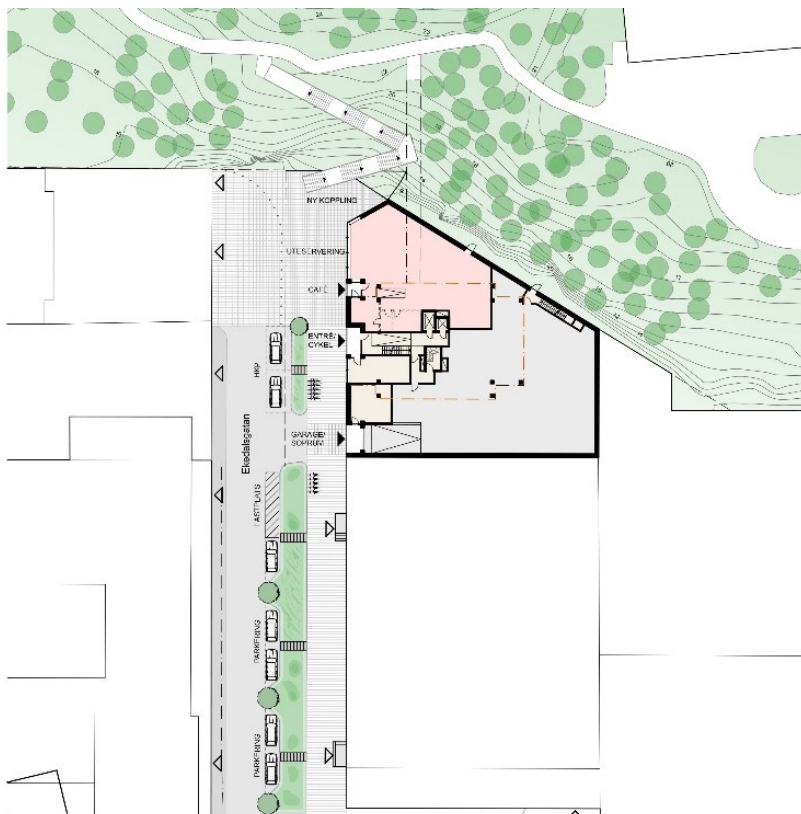
I förlängningen av Thorildsgatan skapas ett tydligt gångstråk genom breddning av Ekedalsgatans trottoar närmast husets nordvästra fasad. Planen säkerställer den allmänna tillgängligheten genom x-bestämmelse. Gångstråket får ett bearbetat uttryck med egen tydlig identitet. I gatans fond reser sig en karaktärsfull 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. 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.

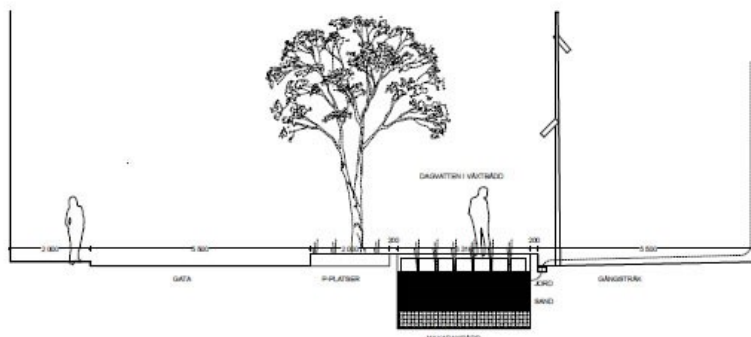
Den nya nord-sydliga kopplingen kan ge ökade flöden av gångtrafik längs gatan och skapar bra förutsättningar för lokaler med kommersiell verksamhet. Passagen ligger på privat mark men utgör ett markreservat för allmänt ändamål för fotgängare.

I slutet av gatan, mot berget, skapas en plats för uteservering och umgänge.

Gatubelysning förstärker både gångstråket och växtligheten.



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



Gaturum. Sektion över Ekedalsgatan. Illustrationsbild visar dagvattenbädd med planteringar, en s.k. "rain garden". 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/lägenhet. Platserna anordnas i cykelrum i bottenplan. Allmän cykelparkering till lokalerna bör anordnas på gatan i samband med att gatan ges nya funktioner och utformning.

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås att ske maskinellt. Matavfall från bostäderna och verksamheterna avses samlas i en mindre sopsugsanläggning i ett källarplan. Utrymmen för sophantering nås via de indragna nischerna i fasad för att inte störa upplevelsen av gaturummet.

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 rymms längs sträckan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

Gestaltningsprinciper

Till planen hör en bilaga med gestaltningsprinciper som behandlar byggnadens arkitektur, den yttre miljön och markplaneringen. Gestaltningsprinciper utgör underlag och stöd vid bygglovgivning.

Syftet med gestaltningsprinciper är att utgöra ett stöd vid lovprövningen och anger 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 den kulturhistoriska 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 högdal 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 glaspartier 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 svarta 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.

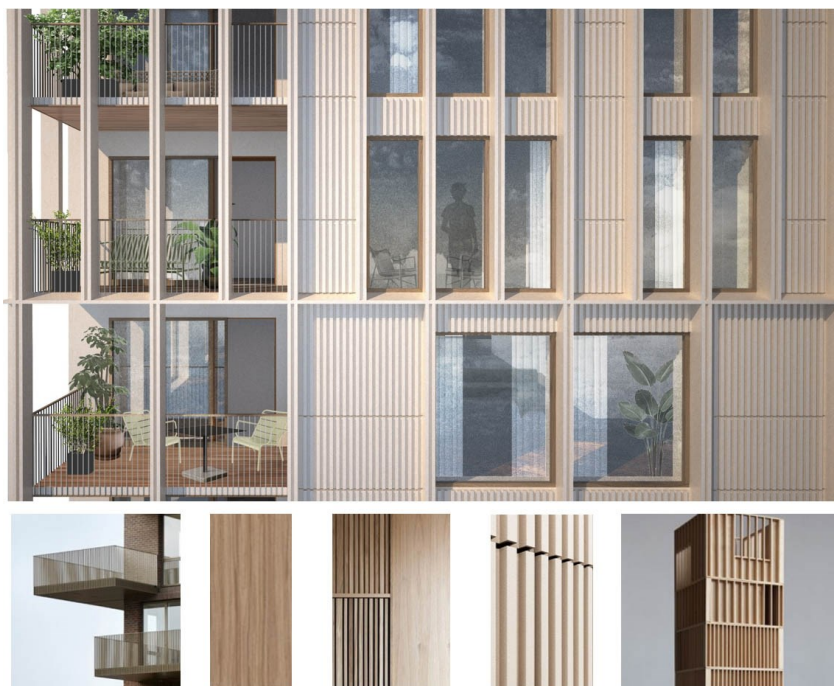
Smäckra räcken i stål med väl avvägda dimensioner och överliggare i trä tillsammans med träomfattade fönster adderar värme till fasaduttrycket. Växtligheten på gård och takterrass tar för sig och är en viktig komponent i helhetsintrycket.



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.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det aktuella planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Riddarfjärden (SE658020-162623) för vilken

fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. 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. 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.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för Riddarfjärdens ytvattenförekommst. 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. Stadens bedömning är därför att planen inte kommer att innebära någon försämring av vattenkvaliteten i Riddarfjärden snarare bidra till en förbättring. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Då planområdet till övervägande del består av hårdgjord yta är infiltration av dagvatten inte möjligt. Viss fördröjning kan ske i de gröna partier som omgärdar byggnaden på gårdsplanen, takterrassen och på hisschakten. Dagvatten från planområdet avleds i dagsläget till det kombinerade avloppsnätet. Vatten renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön.

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. Genomsläppliga beläggningar kan vara ett lämpligt alternativ till traditionella asfaltbeläggningar och kan användas på t.ex. gångytor, innergårdar och parkeringsplatser. Dagvatten kan utjämnas, renas och infiltreras i marken med hjälp av planteringsytor eller växtbäddar. Vattnet kan infiltrera direkt i ytan och ges möjlighet att fördröjas under i ett underliggande

magasin. Fördröjningen sker i kombination på beläggningsytor och porvolymen i bärlagret som oftast består av grov makadam.

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. I vissa siktlinjer som från Långholmen 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.

Störningar och risker

Trafikbuller

Lindhagensgatan har cirka 18000 fordon per dygn. I övrigt påverkas kvarteret av buller från Drottningholmsvägen med cirka 7000 fordon per dygn. Ekedalsgatan är en återvändsgata med ett mycket litet trafikflöde.

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.

Översvämningsrisker

För att undvika översvämningsrisker 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 ytledes och bort från byggnaderna för att förebygga fuktskador (Svenskt Vatten AB, 2011).

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.

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.

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

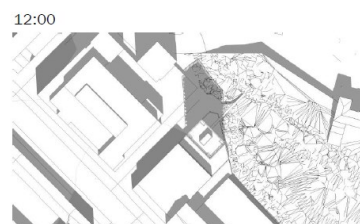
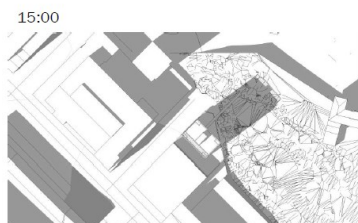
Byggnader med fler än 16 våningsplan ska utformas med hänsyn till analytisk dimensionering. Det innebär att byggnadens brandskydd i sin helhet ska analyseras och att säkerheten avseende brand ska verifieras.

Ljusförhållanden

Bostadsdelen av huset har ett relativt fritt, upphöjt läge. På de nedre våningsplanen (1-4) ligger angränsande kontorsbyggnad på

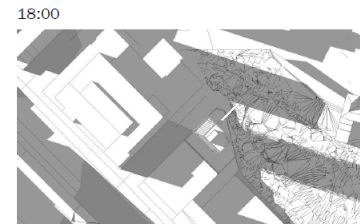
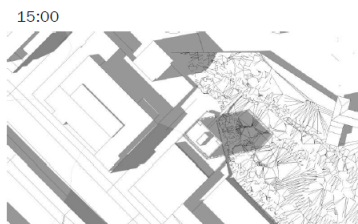
ett avstånd på 8 meter från fasad. På dessa våningsplan är de lägenheter som vetter mot kontorshuset utformade som hörnlägenheter så att en sida alltid är fri från nära omgivande bebyggelse. Eventuella störande ljusreflektioner i rum som vetter mot kontorshuset hanteras genom invändig avskärmning i form av gardiner eller likvärdigt. 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.

16:e mars



Solstudier 16:e mars.

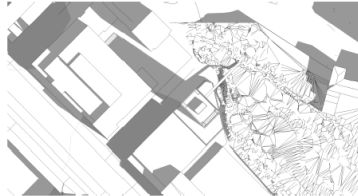
21:a juni



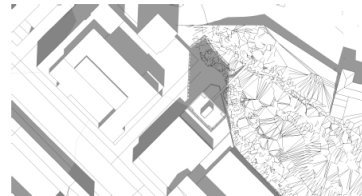
Solstudier 21:a juni.

22:a september

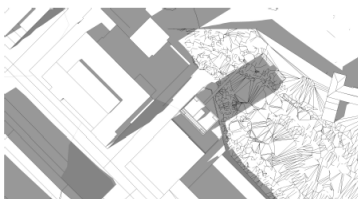
9:00



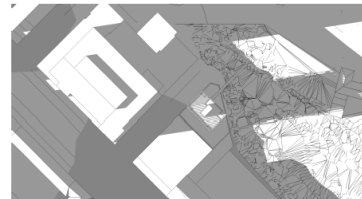
12:00



15:00



18:00



Solstudier 22:a september.

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.).

Tidplan

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

Samråd	171212 - 180130
Granskning	2 kv. 2018
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 INREEF – Gangaren PropCo AB.

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

Avtal med Landstinget om trappförbindelsen till Gångaren 12 behöver upprättas.

Överenskommelsen och servitutsavtalet ska vara undertecknade innan detaljplanen 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 de fastighetsbildningsåtgärder

som behövs 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 INREEF – Gangaren 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 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. Tilläggsavtal till de befintliga tomträttsavtalen måste tecknas innan fastighetsbildningen kan genomföras, där inskränkning av befintliga tomträtter sker. Den nybildade fastigheten avses att upplåtas med tomträtt.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade:

Markreservat för allmän gångtrafik har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

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

Ekonomiska frågor

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

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.

Vatten och spillvatten

Anslutning av vatten och spillvatten kommer att ske till befintliga ledningar i Lindhagensgatan.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt möjligt fördröjas inom fastigheten.

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.