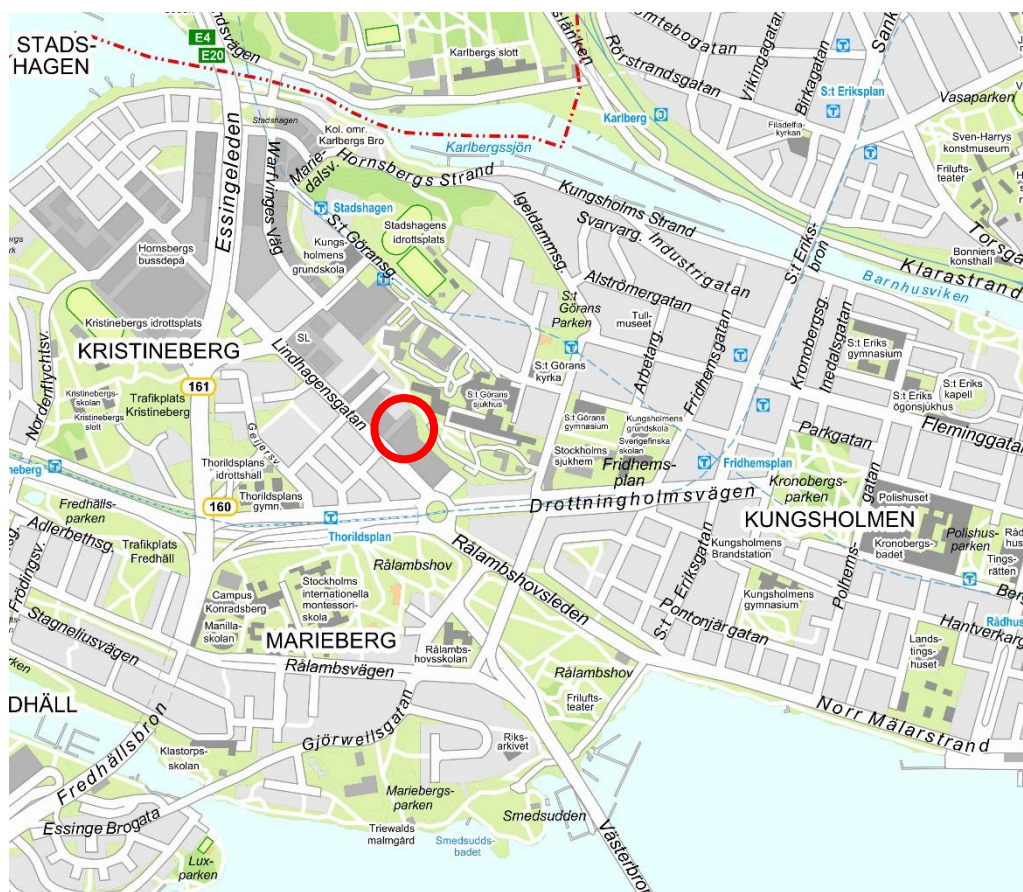


Laga Kraft 2019-05-09

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



Planområdets ungefärliga lokalisering inringat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i 17 våningar inom en del av fastigheten Gångaren 10, 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 befintligt parkeringshus.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Gångaren 10 och 11. Totalt har planområdet en area på cirka 2650 kvm, varav ca 1750 kvm är inom Gångaren 10 och ca 900 kvm inom Gångaren 11. Gångaren 10 ägs av Stockholm kommun, upplåten med tomträtt till tomträttshavaren IREEF – Gangaren PropCo AB. Fastigheten Gångaren 11 ägs också av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till tomträttshavaren Stam Fem Gångaren 11 AB.

Fastigheten Gångaren 10 ligger längs Lindhagensgatan, ca 250 meter norr om Thorildsplans tunnelbanestation, och består av flera sammanbyggda huskroppar i två till sju våningar. Delen av Gångaren 10 omfattar fastighetens nordvästra hörn samt Ekedalsgatan, som gränsar till S:t Görans sjukhusområde i nordost. På den del av Gångaren 10 som avses omvandlas till bostäder har det tidigare funnits ett parkeringsdäck.

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

Start-PM	13 oktober 2016
Samråd	12 december 2017 – 30 januari 2018
Granskning	23 maj 2018 – 20 juni 2018
Antagande i SBN	26 september 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Stadsbild	8
Befintlig bebyggelse	9
Ekedalsgatan.....	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	11
Gator och trafik	11
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden	13
Planförslag	14
Ny bebyggelse.....	15
Gaturum.....	17
Gestaltungsprinciper	19
Teknisk försörjning	23
Konsekvenser	25
Behovsbedömning.....	25
Riksintressen	25
Stadsbild	27
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	28
Störningar och risker	30
Barnkonsekvenser	39
Tidplan	39
Genomförande	39
Organisatoriska frågor	39
Verkan på befintliga detaljplaner	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Ekonomiska frågor.....	41
Tekniska frågor.....	41
Genomförandetid.....	42

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 Grahn, 2017-09-29, uppdaterad 2018-01-17)
- Utredning om brandskydd (ÅF-Infrastrucutre AB, Stephanie Karlsson, 2017-09-29)
- PM om trafik för projekt Gångaren 10 (ÅF-Infrastrucutre AB, Sanna Eveby, 2017-10-31, uppdaterad 2018-08-24)
- Komplettering till PM Trafik, Trafikkommentarer gångaren 10 (ÅF-Infrastrucutre AB, Sanna Eveby, 2018-04-18, uppdaterad 2018-08-24)
- 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 Martin Forsberg, 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 inom en del av fastigheten Gångaren 10,

en bättre gatumiljö genom en publik och utåtriktad sockelväning 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 befintligt parkeringshus.

Plandata

Planområdets läge, omfattning och markägförhållanden
Planområdet omfattar delar av fastigheterna Gångaren 10 och 11. Gångaren 10 ägs av Stockholm kommun, upplåten med tomträtt till tomträttshavaren IREEF – Gångaren PropCo AB. Fastigheten Gångaren 11 ägs också av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till tomträttshavaren Stam Fem Gångaren 11 AB.

Fastigheten Gångaren 10 ligger längs Lindhagensgatan, ca 250 meter norr om Thorildsplans tunnelbanestation, och består av flera sammanbyggda huskroppar i 2-7 våningar. Berörd del av Gångaren 10 omfattar det nordvästra hörnet, som gränsar till S:t Görans sjukhusområde. Ekedalsgatan, som delas mellan fastigheterna Gångaren 11 och 10 ingår även i planområdet.

Planområdet har en areal på cirka 2650 kvm, varav ca 1750 kvm är inom Gångaren 10 och ca 900 kvm inom Gångaren 11.



Flygbild, vy mot väst. Ungefärligt planområde markerat med rött. Angränsande fastigheterna Gångaren 12 och 18 består av S:t Görans sjukhusområde respektive bostadsbebyggelse i form av ett högre punkthus.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den västra delen av Kungsholmen pågår omfattande stadsutveckling och området har stora möjligheter till förtätning och komplettering enligt stadens översiktsplan. Det närliggande S:t Görans sjukhus fyller även en viktig samhällsfunktion för hela staden. Översiktsplanen menar att det är angeläget att koppla ihop stenstaden via Stadshagen med nordvästra Kungsholmen.

Den centrala stadens starka attraktionskraft ska användas som resurs för hela Stockholm. Genom fortsatta satsningar på att skapa täta stadsdelar i områden kring stadskärnan kan en hög takt i bostadsbyggandet säkerställas, stärka sambanden mellan stadsdelarna i och omkring de centrala delarna samt tillföra nya urbana kvaliteter. I täta stadsdelar blir det också viktigt att tillgodose olika funktioner på samma yta.

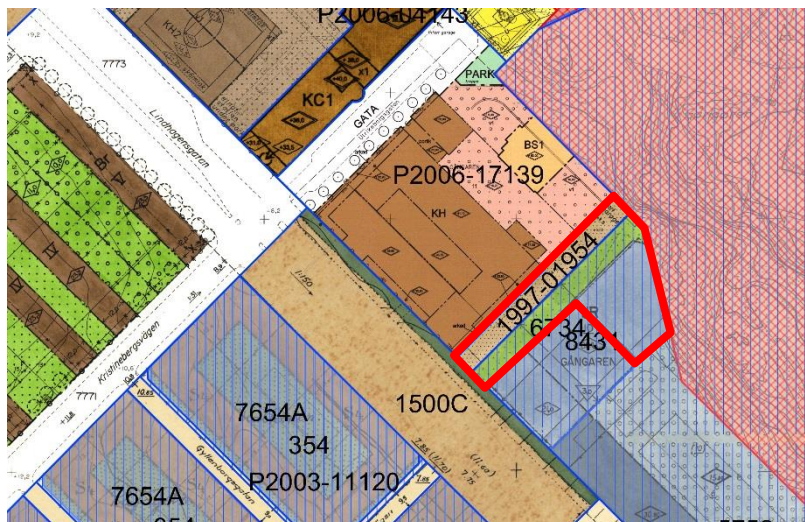
Program

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 en tilläggsplan, Pl 6734 från 1966, som begränsar byggnadsdjupet till följd av tunnelbanans utbyggnad.



Planmosaik med gällande detaljplaner och förändringsområdet i rött.
Inom området gäller Pl 8431, Pl 6734 och Dp 1997-01954.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 oktober 2016 att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande samt att därutöver anföra följande:

”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 provas 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 markanvisades 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

Stockholms innerstad med Djurgården

Hela Kungsholmen ingår i riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården. Motiveringen för riksintresset är att Stockholms innerstad är präglad av funktionen som landets politiska och administrativa centrum sedan medeltiden och de mycket speciella topografiska och kommunikationsmässiga förutsättningarna för handel, samfärdsel och försvar. Utvecklingen inom stadsplanering och byggnadskonsten har fått särskilt tydliga uttryck med alla epoker från medeltiden till nutid väl representerade. Stockholm är en residens-, domkyrko- och universitetsstad samt en viktig sjöfarts- och industristad.

Bromma Flygplats

Planområdet ligger inom radien för inflygning till Bromma flygplats som är ett riksintresse för kommunikationer. Flygplatsen har influensområden för höjdbegränsning och buller. Enligt 3 kap. 8§ miljöbalken ska område som är av riksintresse för en kommunikationsanläggning skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Förutsättningar

Stadsbild

Fastigheten Gångaren 10 är belägen i ett centralt läge på Kungsholmen, längs Lindhagensgatans norra sida. Bebyggelsen på Lindhagensgatans norra sida består framförallt av kontorshus i sex-sju våningar. På den södra sidan ligger äldre bostadshus i fyra-fem våningar med fasader i puts och tegel. S:t Görans sjukhusområde ligger på en höjd norr om fastigheten och omges 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.

Området är del av ett större 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. Vid Lindhagensplan, en större cirkulationsplats öster om området finns även en drivmedelsstation samt koppling till Rålambshovsparken. Längre västerut skär Essingeleden genom stadsdelen i en nord-sydlig riktning. Leden är en påtaglig del av stadsrummet, speciellt där den på bro tar sig över Lindhagensgatan.



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.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom Gångaren 10 har etappvis uppförts mellan 1947 och 1960 med innehåll som bilförsäljning, verkstad och kontor. Bebyggelsen har sedan dess genomgått ytterligare förändringar. Runt fastigheten ligger ett flertal större kontorsbyggnader samt ett antal relativt nyproducerade bostadshus. Planarbetet omfattar den nordligaste delen av denna bebyggelse som idag utgörs av ett parkeringsgarage i två våningar och med putsfasad.



Vy längs Ekedalsgatan med befintlig parkeringshus i den norra delen av fastigheten Gångaren 10. Den högre strukturen i bild är endast temporära barracker till följd av pågående arbete vid bildens tidpunkt.



Vy mot Ekedalsgatan, från Lindhagensgatans södra sida och med bebyggelse inom fastigheten Gångaren 10 till höger i bild.

Ekedalsgatan

Ekedalsgatan är i dag en återvändsgränd som avslutas mot 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. Gatan domineras idag av infarter för parkering och leverans, parkering samt bakre entréer till kontorshusen.



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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet har ännu inte tagit ställning till de kulturhistoriska värdena inom den del som berörs av planändring. Norr, öster och söder om planområdet finns dock flertalet gul-, grön- och även några blåklassade byggnader.

Offentlig service

Det centrala läget i staden innebär närhet till flera sjukhus och vårdcentraler – framförallt S:t Görans sjukhus – och längs Lindhagensgatan finns ett stort utbud av kommersiell service. Stadshagsskolan ligger cirka 300 meter från planområdet. Det finns ytterligare ett antal skolor och förskolor i närheten.

Gator och trafik**Gatunät och biltrafik**

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. Enligt Stockholms stad trafikflödeskartor så är flödet ca 300 fordon per dygn enligt ett schablonvärde. Ekedalsgatan ansluter i söder till Lindhagensgatan som kopplar vidare till E4/E20 i nordväst samt väg 275 och Västerbron i sydöst. Gatan utgör huvudgatan i stadsdelen och är en viktig länk till Kungsholmens nordvästra delar och resten av staden.

Lindhagensgatan är kraftigt trafikerad och trafikmängden uppgår till cirka 9100 fordon i nordvästlig riktning och 8600 i sydöstlig riktning. Den enhet som redovisas är årsmedelvardagsdygns- trafik, 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.

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.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns längs med Lindhagensgatan och knyter an till viktiga gångstråk på angränsande vägar.

Lindhagensgatan utgör även ett av stadens pendlingsstråk för cykel. Hela Kungsholmen kan nås inom en radie på 2 kilometer och större målpunkter som Fridhemsplan, Ica Maxi, Sankt Göran sjukhus, Rålambshovsparken och ett flertal skolor återfinns inom en radie på 500 meter.

Längs Ekedalsgatan är dock gångtrafiken begränsad då det utgörs av en återvändsgränd och bortsett från en trottoar längs gatans västra sida, så domineras ytan av motorfordon. Ett tydligt stråk som förbinder Lindhagensgatan och Thorildsplan med det högre liggande sjukhusområdet och Stadshagen saknas också i närheten. Detta gör att dessa relativt närliggande delar upplevs som längre bort.

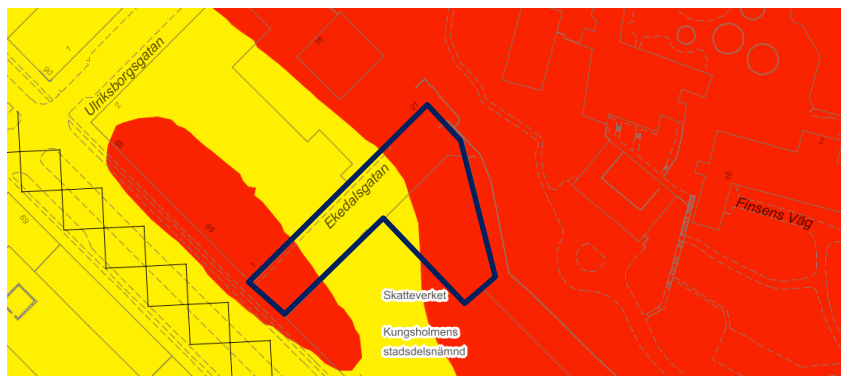
Tillgänglighet

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 jordartskartor av berg. Möjligheten till infiltration bedöms därför vara mycket begränsad.



Geologiska förhållanden i nom 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. Då planområdet till övervägande del består av hårdgjord yta är infiltration av dagvatten inte möjligt.

Dagvattnet från Ekedalsgatan kopplar idag till befintlig dagvattenledning i Lindhagensgatan. Därifrån går ett stick upp i Ekedalsgatan. Dagvattenledningar i området leder bort vatten med utlopp i Riddarfjärden. Fastigheten Gångaren 10, där övriga delar av planområdet ingår, ansluter istället till kombinerad ledning i Lindhagensgatan, som 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 syftar till att möjliggöra uppförandet av ett nytt bostadshus i 17 våningar i den nordvästra delen av fastigheten Gångaren 10. Byggnaden ska ersätta det parkeringshus som finns på platsen idag. Den nya byggnaden är tänkt att inrymma cirka 72 lägenheter, varav 8 servicelägenheter, samt ha utrymmen för verksamhetslokaler och parkeringsgarage i sockelplan. I samband med den nya bebyggelsen skapas möjlighet att bidra till en bättre gatumiljö samt ett tydligt stråk och en fysisk koppling till S:t Görans sjukhusområde i Ekedalsgatans förlängning.

Planförslaget blir en fortsättning på det pärlband av högre bostadsbebyggelse som växt fram i området mellan Lindhagensgatan och S:t Görans sjukhusområde. Byggnaden inordnar sig i stadsplanens rutnät och följer samma tillåtna totala 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 trappa mot berget som skapar en tydlig gångförbindelse mellan tunnelbane-stationerna Thorildsplan och Stadshagen.

Ny bebyggelse

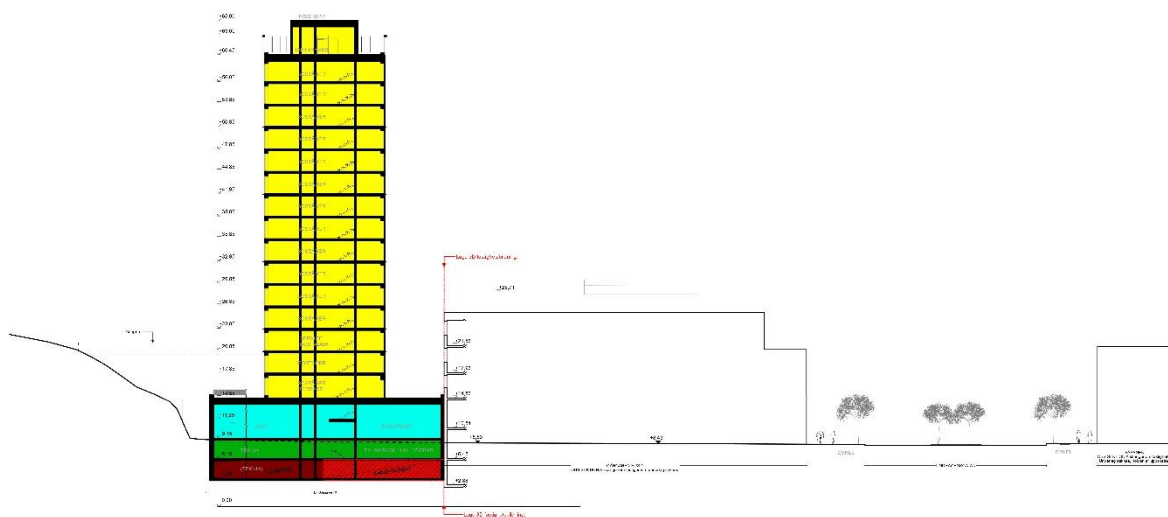
I förslaget rivs det befintliga garaget och ersätts av ett punkthus om 17 våningar. Byggnaden placeras ovanpå en sockelvåning innehållande publika lokaler och parkering som möter gatututrymmet. Bostadsvolymen består av 15 bostadsvåningar med 72 lägenheter, varav 8 lägenheter är servicelägenheter med en gemensam lokal. Samtliga lägenheter utom ettorna har hörnbalkonger. En bostadsgård anläggs på sockelvåningens tak och ovanpå byggnadens högdal anläggs även en takterrass som blir 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. Det övre källarplanet kommer att inrymma parkering och bostadskomplement för boende i huset medan det lägre källarplanet kommer att utgöra komplement för kontorsverksamhet, tillgängligt för befintlig bebyggelse inom fastigheten Gångaren 10. En principsektion på plankartan beskriver förhållandet mellan våningsplanen och användningen.

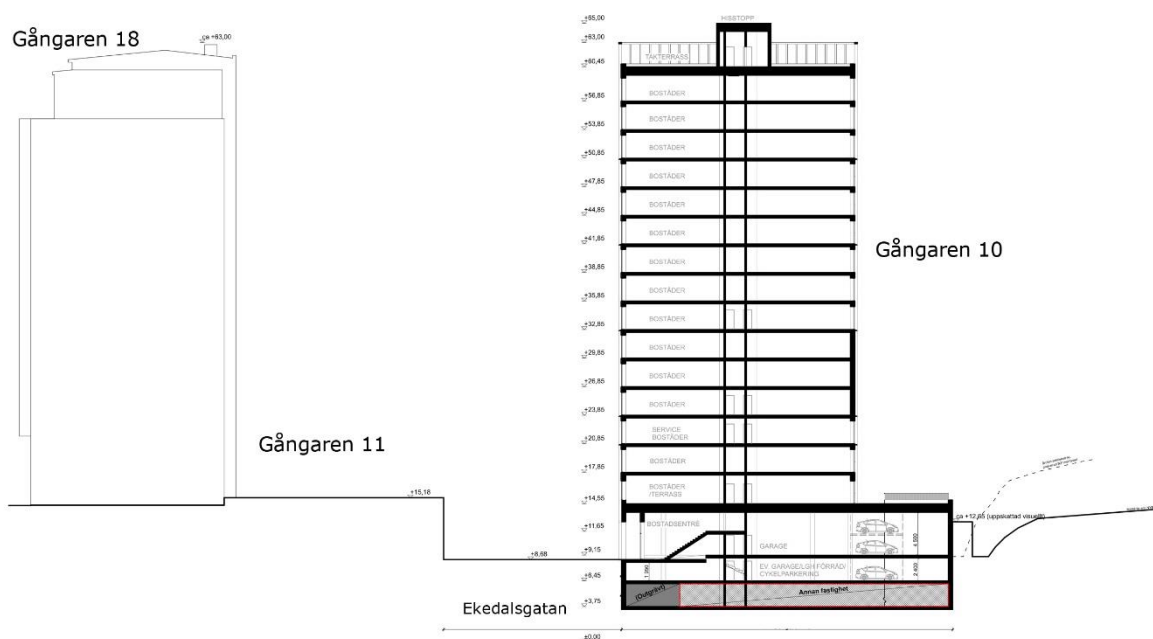
Den nya byggnaden ska upplevas som en samtida fortsättning på redan påbörjat stadsplanemönster och till höjd och utbredning uppfattas som besläktad med befintliga bostadshus i närområdet fast med ett eget, samtida arkitektoniskt uttryck.



Perspektiv över det nya bostadshuset sett från Ekedalsgatan till vänster och från berget (S:t Görans sjukhusområde) till höger. Trappan som syns i fonden



av gatan är ett förslag på utformning. Illustration: Koncept
Sektion genom Gångaren 10 över Lindhagensgatan och längs med Ekedalsgatan. Bostäder anordnas ovanför sockelvåningen, dock ej i översta våningen (gult). Övriga våningsplan innehåller parkering och centrum-ändamål i sockelvåning (cyan), parkering i övre källarplan (grönt) och kontorskomplement i nedre källarplan (rött). Bostadskomplement får även anordnas i översta planet, sockelvåning och övre källarplan. Bild: Koncept



Sektion genom Gångaren 10 och 11 med Ekedalsgatan i mitten. Till vänster syns även bostadshus inom Gångaren 18. Bild: Koncept

Parking

Bil- och cykelparkering för de boende ordnas i husets sockelplan och övre källarplan, med infart från Ekedalsgatan. Bilparkering med cirka 29 platser för de nya bostäderna inryms i husets sockelvåning och övre källarplan. 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. Allmän cykelparkering till lokalerna anordnas på gatan i samband med att gatan ges nya funktioner och utformning.

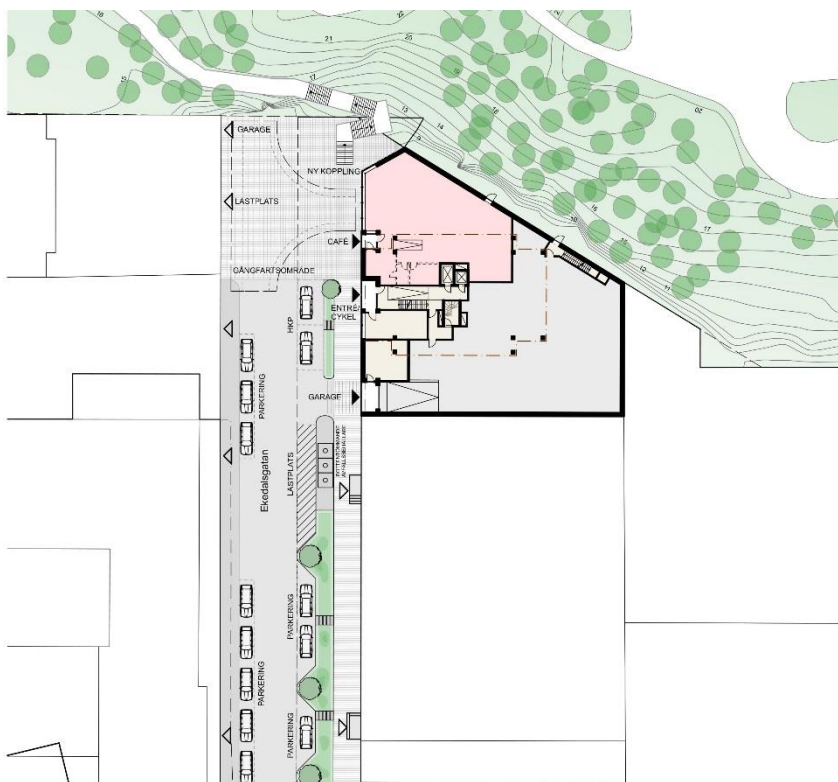
Angöring och tillgänglighet

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 parkeringsplats för funktionshindrade ryms även längs sträckan.

Gaturum

Intentionen är att skapa en nord-sydlig koppling där befintlig natur bevaras och förstärks genom ytterligare grönska på Ekedalsgatan. Ett tydligt gångstråk skapas genom breddning av

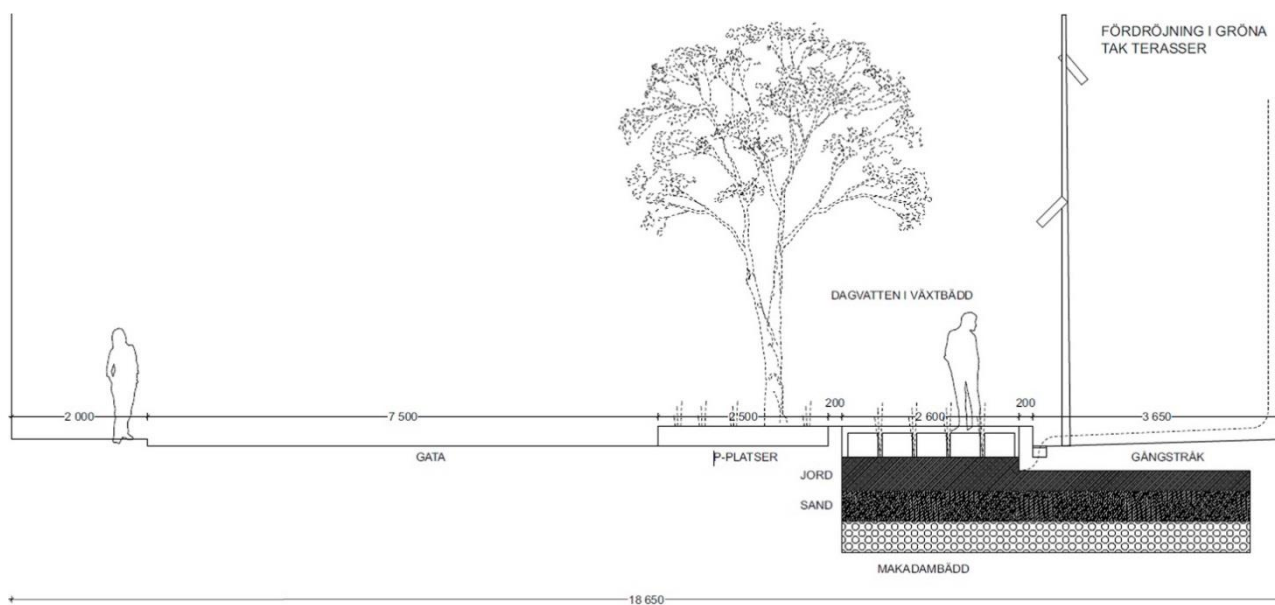
Den nya nord-sydliga kopplingen kan ge ökade flöden av gångtrafik längs gatan och skapar bra förutsättningar för lokaler med kommersiell verksamhet. Längs gångstråket skapas även en bred dagvattenbädd med planteringar, en s.k. ”rain garden”. Bädden buffrar och filtrerar regnvatten samt fungerar som ett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



Illustrationsplan över tänkt gatuutformning för Ekedalsgatan. En breddad trottoar och dagvattenbädd med planteringar skapar nya värden längs gatan.
Illustration: Koncept



Fotomontage som visar den nya volymen i fonden av Thorildsgatan. Intentionen är även att skapa en tydlig gångförbindelse mellan tunnelbanestationerna Thorildsplan och Stadshagen. Illustration: Koncept



Sektion över Ekedalsgatan som visar dagvattenbädd med planteringar, en s.k. "rain garden". Bild: Koncept

Gestaltungsprinciper

Till planen hör en bilaga med gestaltungsprinciper som behandlar byggnadens arkitektur, den yttre miljön och markplaneringen. Gestaltungsprinciperna utgör ett underlag och stöd vid bygglovgivning samt anger en kvalitetsnivå för gestaltning av den yttre miljön. Ambitionen är att uppföra ett bostadshus av arkitektoniskt hög kvalitet som utgör ett positivt

tillskott i den kulturhistoriska omgivningen. Nedan följer en sammanfattning av gestaltungsprinciperna.

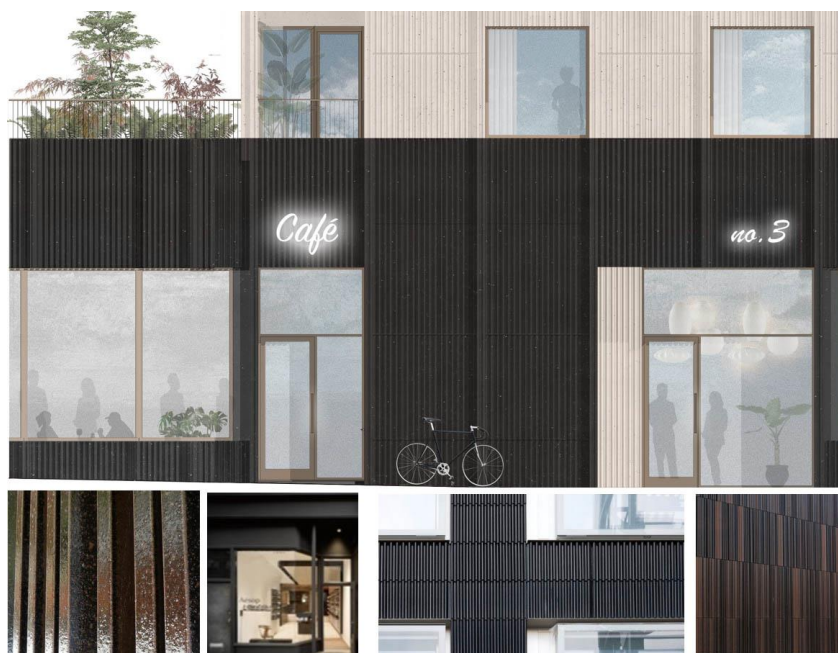
Volymindelning

Syftet med det höga husets gestaltning är att det tydligt ska gå att avläsa bostadshuset ovanpå en öppen publik sockelvåning. En väl definierad och högre byggnadsvolym placeras på den tyngre sockelvåningen och får ett tydligt avslut uppåt. Byggnaden kläs med profilerade keramiska plattor och en skillnad i kulör mellan sockelvåning och högdel ger även de två volymerna varierade, men besläktade uttryck.

Tydliga vertikala indelningar och utskjutande fasadpartier med en varierad grad av täthet ger den enkla volymen karaktär. Den lek med skuggor och djupverkan som skapas ger en hög detaljeringsgrad och en fasad som förändras med solens rörelse. Detaljer som räcken på balkonger och terrasser, samt entrédörrar och glaspartier ska vara genomarbetade för att förstärka byggnadens karaktär.

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.

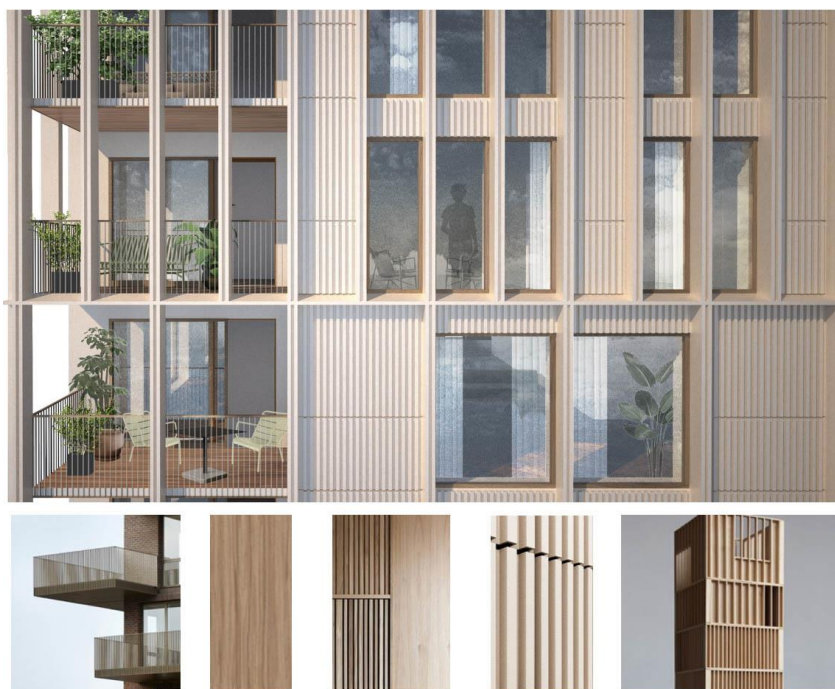


Principer för fasadutformning i sockelplan samt referensbilder för material och detaljer. Illustrationer: Konzept

Bostadshus

Högdelsens fasad ska ha en utvändig struktur med tydliga vertikala resningar. Horisontella markeringar bryter upp den höga volymen. Fasaden kläs med keramiska plattor med varm och ljus kulör där reliefen skapar ett skuggspel och levandegör ytan. Fönsterstorleken ska varieras i bredd för att skapa en lätthet och lekfullhet inom den strikta formen. 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. Fasadens struktur sträcker sig även ovan husets terrassbjälklag, vilket skapar ett luftigt avslut uppåt. Växtligheten på gård och takterrass tar för sig och är en viktig komponent i helhetsintrycket.



Principer för fasadutformning i bostadshusets delar ovan bostadsgården, med referensbilder för material och detaljer. Illustrationer: Koncept



Principer för fasadutformning för bostadshuset . Bilden visar övre våningar med takterrass och vindskydd. Illustration: Koncept

Bostadsgård och takterrass

Gårdsmiljön ovan sockelplanet 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.

Takterrassen på byggnadens höga del utformas med en morgon- respektive kvällsterrass som når ända ut till husets kant. Fasaden och dess indelning fortsätter ovan terrassbjälklaget för att rama in vyer och dämpar vinden. Ovanpå hisstopp och trapphus anläggs även en växtbädd av sedum för fördröjning av regnvatten.



Illustrationsplaner som visar uppdelning och gestaltning på bostadsgården (vänster) och takterrassen (höger) Illustration: Koncept



Referensbilder för bostadsgården och takterrassens utformning och markhantering, tagen från bilaga med gestaltungsprinciper.

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, men 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 lösningarna 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 klimat-kompensation som görs med klimatfaktorn 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. 22 samt sid 29-30. På Ekedalsgatan mellan bilvägen och gångstråket anläggs växtbäddar eller genomsläppliga material för dagvattenhantering. Planbestämmelse (n1) reglerar markens utförande där. Planområdet kopplar även på befintlig dagvattenledning i Lindhagensgatan via det stick som finns upp i Ekedalsgatan idag. Denna leder bort vattnet med utlopp i Riddarfjärden.

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås ske maskinellt med krantömt system. Behållarna är bottentömmande 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.

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

Flyghinder

En flyghinderanalys är utförd av LFV, *Flyghinderanalys gällande uppförande av bostäder i Stockholm kommun – Gångaren 10, 2018-04-04* 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.

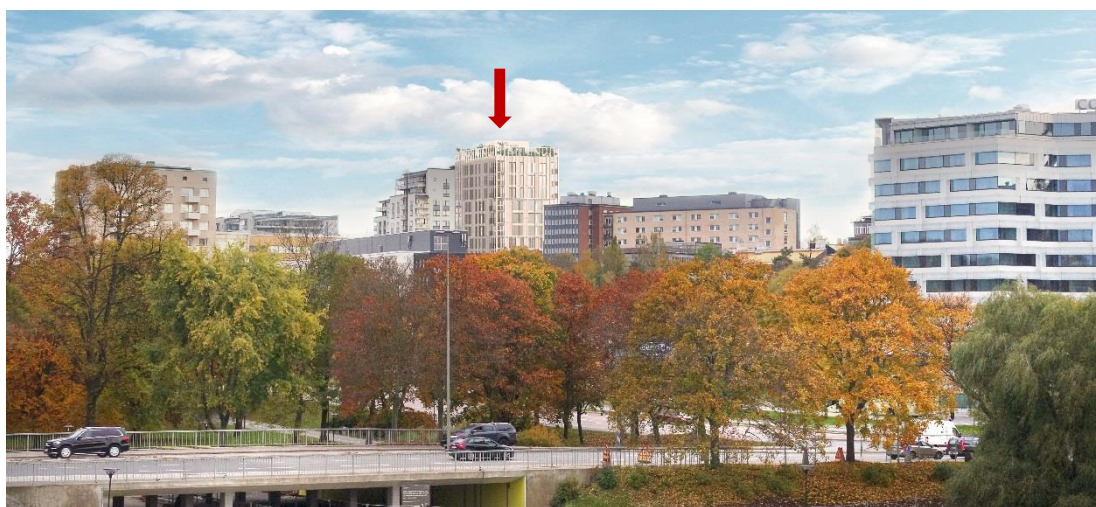
Planområdet ligger inte inom någon av riksintressets särskilt utpekade värdekärnor. I bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset har konsekvenserna för de utpekade särdragen utvärderats. Särdragen utgörs av unika karaktärsdrag som uppkommit genom växelspelet mellan platsens topografi och 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

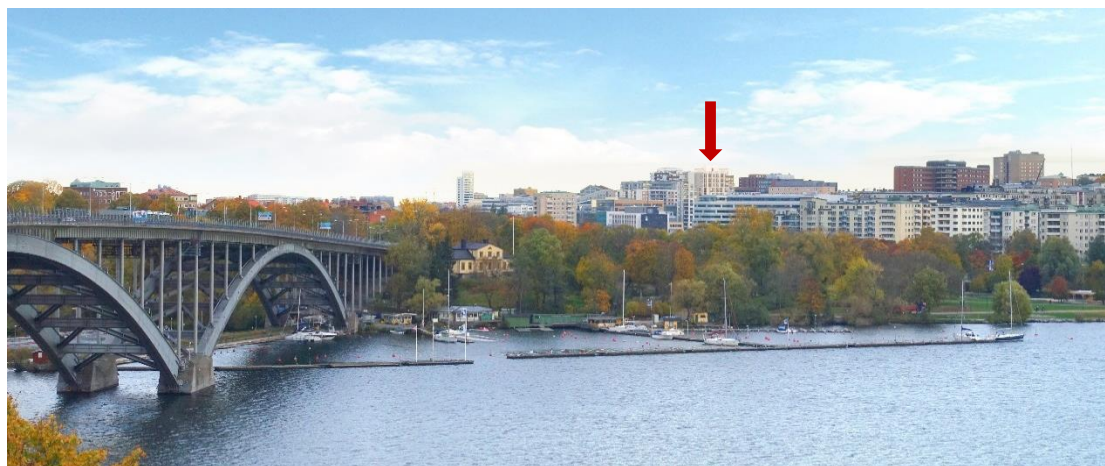
andra siktlinjer som Lindhagensplan och förlängningen av Thorildsgatan tar huset för sig mer och blir ett fondmotiv med egen identitet, men som i placering och höjd förhålla sig till befintliga bebyggelsens höjd.

Förslaget har anpassats till befintlig stadsplanestruktur med kontorsbyggnader i framkant mot Lindhagensgatan och bostäder i punkthus i bakkant upp mot Stadshagen. Den nya byggnaden får en samtida och egen karaktär samtidigt som den samspelar med den närmaste omgivningen genom färg och form.

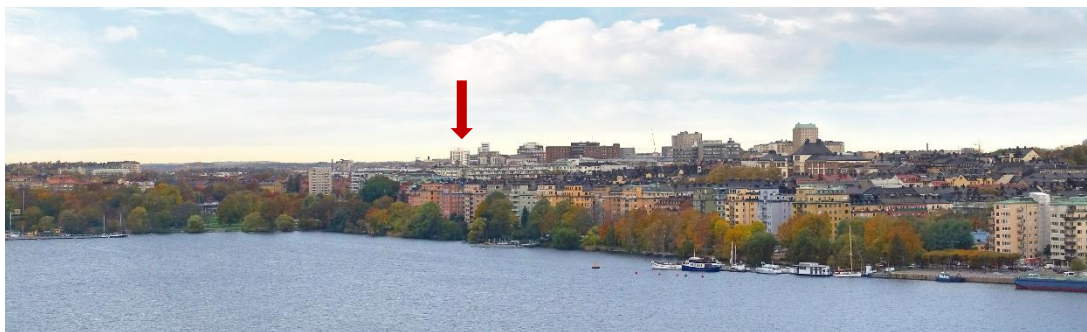
Den nya byggnaden innebär en viss skalförskjutning i relation till omgivande delar av Kungsholmen i vissa vypunkter. Från Södermalms utsiktspunkter kan det framstå som att city utökas västerut. Påverkan på stenstaden blir begränsad och främst märkbar från Lindhagensplan .



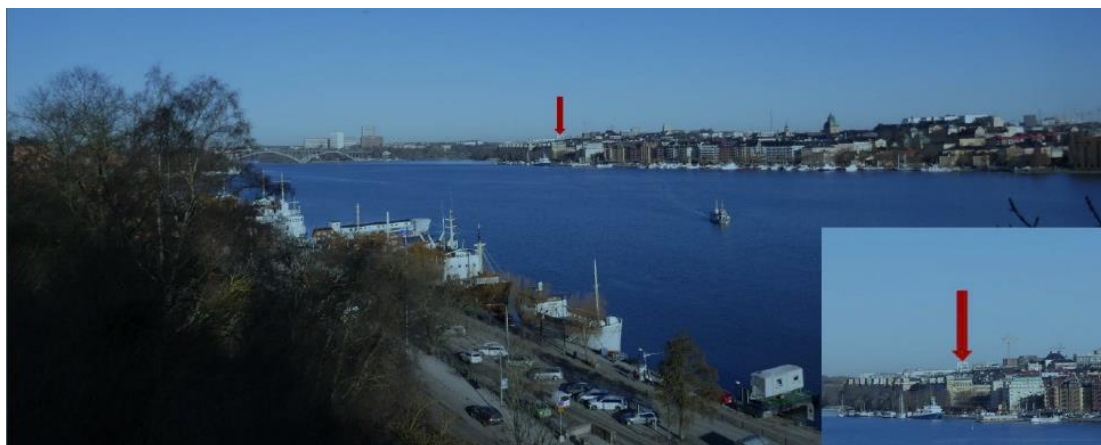
Fotomontage med det höga huset, vy från Västerbron. Bild: Koncept



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



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



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

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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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. 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 miljö kvalitetsnormerna 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.

Vattenförekommsten 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 utformad 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 och Essingeleden har stora trafikflöden på cirka 18000 fordon per dygn, respektive cirka 110000 fordon per dygn. Ekedalsgatan är dock en återvändsgata med ett mycket litet trafikflöde.

Beräkningar av ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafik har utförts vid fasad för alla våningsplan med trafik för prognos år 2030. Trafikbullerberäkningarna är utförda enligt den Nordiska beräkningsmodellen för väg- och spårtrafik, Naturvårdsverkets rapport 4653 respektive 4935.

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

Området utsätts för buller från installationer på kringliggande byggnader; framförallt från takfläktar, ventilationsutblås och luftningsutlopp placerade på tak och fasader. Påverkan från externt industribuller har utretts av ÅF Infrastructure AB (*ÅF Infrastructure AB, 2018-04-30*).

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.

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 ytledes 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.

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.

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 (ÅF Infrastructure AB, 2018-04-26). 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 hus A, B, C och D. Illustration: ÅF Infrastructure.

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 bensin, diesel, oljor, avfettningsmedel och andra kemikalier misstänks kunna förekomma till följd av bilvårds verksamhet inom fastigheten, samt PCB från PCB-haltiga fogar.

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.



Fotomontage som visar den nya volymen sedd från Lindhagensplan. I förgrunden, till höger, syns befintlig drivmedelsstation. Illustration: Koncept

Suicidrisk

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

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.

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.

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 den byggtrafik och damm från arbetsplatsen upplevas 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.

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.

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.

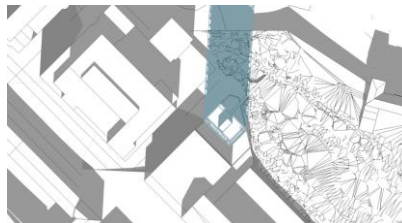
16:e mars

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



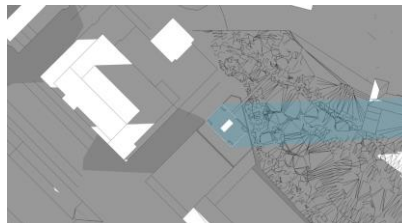
12:00



15:00



18:00

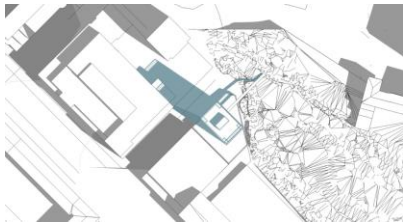


Skolförhållanden 16:e mars.

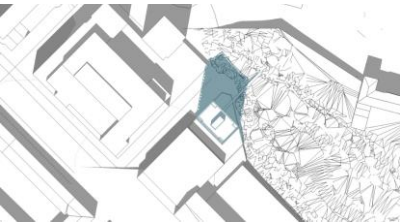
21:a juni

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.

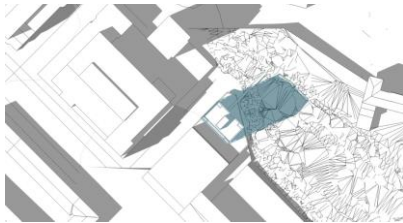
09:00



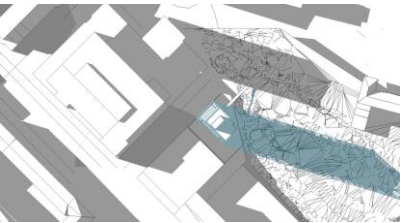
12:00



15:00



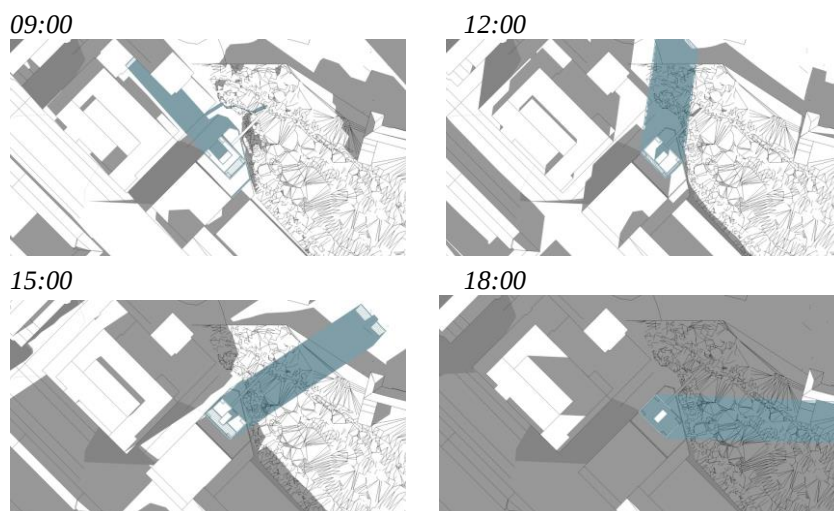
18:00



Skolförhållanden 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.



Skolförhållanden 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 vindsydd bör diskuteras om man ska använda takterrass i framtid (t.ex. taggård, 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 lastbil (Lbn) eller sopbil (Los) utan backrörelse kräver en större radie än vad som ryms mellan byggnaderna på Gångaren 18 och den planerade bygganden på Gångaren 10. För att möjliggöra vändning utan backrörelse kan byggnadsytan på Gångaren 10 dras in från gatan, ca 2 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 trappen och skapar en allmänt otrygg, kal och otillgänglig gatumiljö.

Sophämtning och eventuella varuleveranser till Gångaren 10 uppskattas till 2 gånger i veckan och sker intill fastigheten på en lastplats utanför byggnaden. Transporterna får sedan vända i slutet av Ekedalsgatan. Typfordon Lbn klarar att vända med backvändning även om marginalerna är små. Anståndet mellan byggnaderna i slutet av Ekedalsgatan kommer vara samma som idag och utformningen av gatan i denna del skiljer sig inte nämnvärt från dagens. Det bedöms därför heller inte påverka transporter till och från grannfastigheten Gångaren 11 i nämnvärd omfattning. När ett större fordon ska vända i slutet på Ekedalsgatan kan transport till Gångaren 11 få vänta några minuter. Denna påverkan bedöms vara marginell i förhållande till dagens situation.

Att vika hela delen 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.

Jämställdhet och trygghet

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärlä läge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. En större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv blir genom läget lättare för såväl kvinnor, som män. Den nya bebyggelsen ska bidra till ett tryggare offentligt rum där fler vistas under en större del av dygnets timmar. Med föreslagen utformning av Ekedalsgatan med tydligt gångstråk, verksamhet i bottenvåning samt trappan upp mot sjukhusområdet bidrar planförslaget med ett ökat flöde av människor inom området.

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. Omgestaltung av Ekedalsgatan genom säkrare gångstråk, vegetation, lokaler i sockelplan och belysning gör att trygghet i området förbättras. Stadshagen är ett område med god närhet till parker, lekparker, skolor, förskolor och bostäder.

Tidplan

Start-PM	13 oktober 2016
Samråd	12 december 2017 – 30 januari 2018
Granskning	23 maj 2018 – 20 juni 2018
Antagande i SBN	26 september 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 – Gangaren 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 och teknisk anläggning 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 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 erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämpligheten avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmåteriförrättning.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheterna:

- Fastigheten Gångaren 10 ägs av Stockholm kommun, upplåten med tomträtt till tomträttshavaren IREEF – Gangaren PropCo AB.

- Fastigheten Gångaren 11 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till tomträtthavaren 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. Inskränkingsavtal 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 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 tomträtthavaren.

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 för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande.

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.