

Handläggare
Suzanna Tsygankova
Telefon 08-508 27 568**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Gångaren 10 i stadsdelen Stadshagen (ca 90 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Fastigheten Gångaren 10 ligger längs Lindhagensgatan/
Ekendalsgatan och består av flera sammanbyggda huskroppar i två
till sju våningar. Förslaget omfattar fastighetens nordvästra hörn.
Marken ägs av Stockholm stad. Planområdet är markanvisat till
INREEF- Gångaren PropCo AB som är ägare till tomträtten
Gångaren 10.

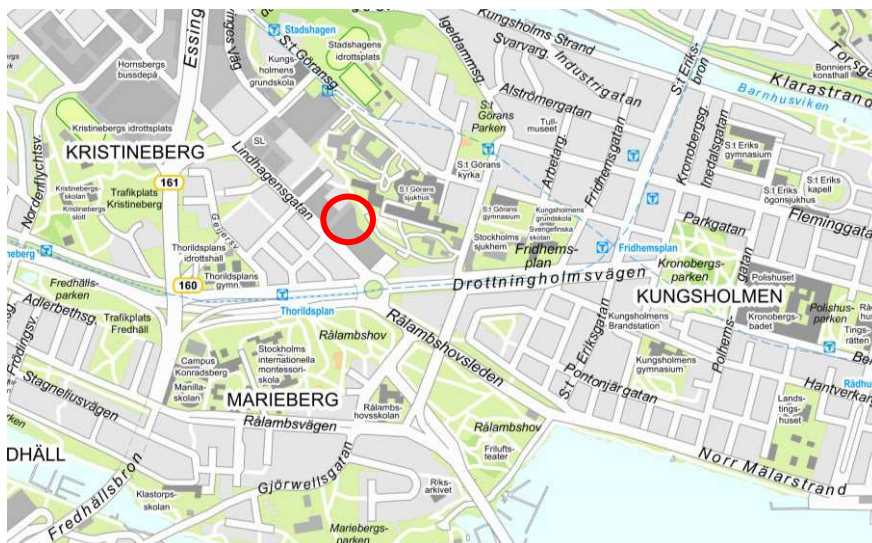
Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett högre hus med ca
90 lägenheter. Planområdet omfattar även Ekendalsgatan som
föreslås bli allmän gata.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att önskad åtgärd är möjlig
att pröva i en planprocess. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att
uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda
boendemiljöer. Det är positivt att Ekendalsgatan föreslås bli allmän
gata vilket på sikt möjliggör för starkare nordsydliga kopplingar
inom stadsdelen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar
att planarbete påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret

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



Orienteringskarta med planområdet markerat.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att uppföra ett nytt högre bostadshus inom fastigheten Gångaren 10. Ekedalsgatan som idag ligger på kvartersmark inom Gångaren 10 och 11 föreslås överföras till stadens mark och planläggas som allmän gata.

Bakgrund

Berört område inom Gångaren 10 är markanvisat i februari 2016 till INREEF- Gangaren PropCo AB som är ägare till tomträtten Gångaren 10.

Planområdets läge, omfattning och ägarskap

Fastigheten Gångaren 10 ligger längs Lindhagensgatan/ Ekedalsgatan och består av flera sammanbyggda huskroppar i två till sju våningar. Planområdet omfattar fastighetens nordvästra hörn 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.

Planområdet är ca 2600 kvadratmeter. Stockholms stad är markägare.



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

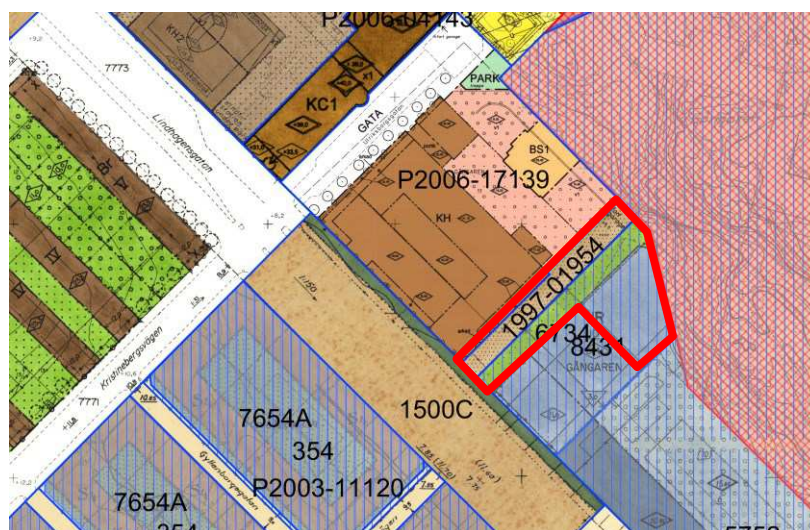
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

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

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av stadsplan Pl 8431 som medger byggnadskvarter med industriellt eller kommersiellt ändamål. Högsta byggnadshöjd är 24,3 meter. Del av Ekedalsgatan är planlagd med prickmark och får ej bebyggas. Även Dp 1997-01954 reglerar del av Ekedalsgatan med prickmark, mark får ej bebyggas.



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

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.

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 flertalt 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.

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



Vy från Lindhagensgatan med fastigheten Gångaren 10 till höger.



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

Planförslag

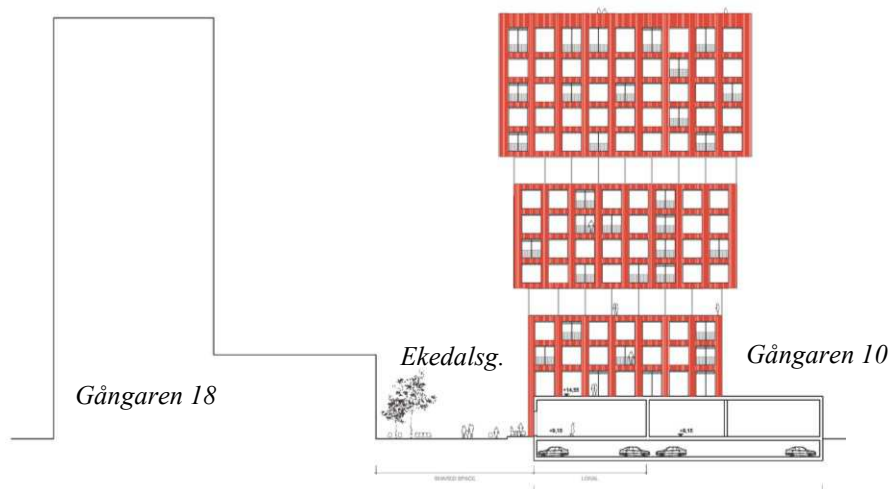
Bebyggelse

Förslaget innefattar ett nytt högre bostadshus med ca 90 lägenheter i form av hyresrätter, varav några lägenheter avses uppföras som servicelägenheter. Exakt antal våningar ska utredas i planarbetet. Byggnaden föreslås att placeras på en sockelvåning innehållandes publika lokaler och parkering under mark. En bostadsgård anläggs på sockelvåningens tak. På högdelen anläggs en takterrass tillgänglig för de boende.

I det förslag som presenterats i markanvisningen är byggnaden placerad snedställd från sockelvåningen och kragar ut stegvis uppåt.



Illustrationsplan, ungefärligt planområde inom röd markering (Sandell Sandberg)



*Föreslagen byggnadsvolym. Sektion genom Gångaren 18 och 10
Lindhagensgatan (Sandell Sandberg)*

Detaljplanen föreslås även omfatta Ekedalsgatan som idag är planlagd som kvartersmark inom Gångaren 10 och 11.

Konsekvenser för stadsbilden

Förslaget kommer vara synligt från flera platser i närområdet, påverkan bedöms dock som mindre påtaglig. Byggnadens höjd ska anpassas till skalan på annan befintlig bebyggelse i närområdet. Under planarbetet kommer stadsbilsfrågor att studeras vidare.



Vy från Lindhagensplan med bebyggelseförslaget till höger (Sandell Sandberg)

Behovsbedömning

Eftersom förslaget har relativt begränsade miljöeffekter bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen eller MB 6 kap 11 §, att en miljöbedömning behöver upprättas.

Planen strider inte mot gällande översiktsplan. Planen bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen 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 kommer att studeras under planarbetet.

Störningar och risker

Buller

Under planprocessen ska en bullerutredning utföras som redovisar bullernivåer.

Ekonomi och genomförande

Kontorets arbete med detaljplanen ska finansieras genom planavtal med beställaren. Planens genomförande bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.

Planprocess och preliminär tidplan

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

Följande tidplan har bedömts för den fortsatta detaljplanprocessen:

Start-PM	oktober 2016
Samråd	2 kv. 2017
Granskning	4 kv. 2017
Antagande i SBN	1 kv. 2018

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att önskad åtgärd är möjlig att pröva i en planprocess. Det är positivt med nya bostäder i ett attraktivt kollektivtrafikläge.

I en kommande planprocess bör byggnadens placering och utbredning studeras vidare för att bättre anpassas mot fastigheten Gångaren 12. Det bör även utredas hur tillgången till gemensamma vistelseytor för boende kan säkerställas exempelvis genom bostadsgård och takterrass. Kontoret ser även positivt på möjligheten att inrymma någon typ av publik verksamhet i bottenvåningen.

Kontorets bedömning är att platsen kan hantera en högre byggnadsvolym vilket skulle passa väl in i omgivningens skala och struktur samtidigt som temat med högre bebyggelse längs Lindhagengatans norra sida utvecklas ytterligare. Det kommer i en kommande planprocess vara viktigt att samordna projektet avseende stadsbild och kulturmiljö med pågående utveckling i Stadshagen, Dp 2013-08100.

Det är positivt att Ekedalsgatan föreslås bli allmän gata vilket på sikt möjliggör för starkare nordsydliga kopplingar inom stadsdelen samt mellan tunnelbanestationen Thorildsplan och sjukhusområdet. Möjligheten att skapa en fysisk koppling i Ekedalsgatans förlängning upp mot sjukhusområdet ska utredas inom planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar om att påbörja detaljplanarbete.

SLUT