

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

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Gångaren 10 och 11 i stadsdelen Stadshagen (72 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Fastigheten Gångaren 10 ligger längs Lindhagensgatan/ Ekedalsgatan i Stadshagen. Planområdet omfattar nordvästra hörnet av fastigheten som består av parkeringsgarage. Till planområdet hör även Ekedalsgatan.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i 17 våningar inklusive parkeringsgarage och lokaler för verksamheter. I startpromemoria redovisades 90 lägenheter men genom att förslaget bearbetats till samråd har antalet bostäder minskat till 72 hyreslägenheter, varav åtta är servicelägenheter. Planen syftar även till att skapa en bättre gatumiljö, ett tydligt stråk och en fysisk koppling till S:t Görans sjukhusområde i Ekedalsgatans förlängning. Marken ägs av Stockholm stad.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilaga: Samrådsredogörelse*

Exploateringsnämnden beslöt i februari 2016 att anvisa mark till IREEF- Gangaren PropCo AB som är ägare till tomträtten Gångaren 10.

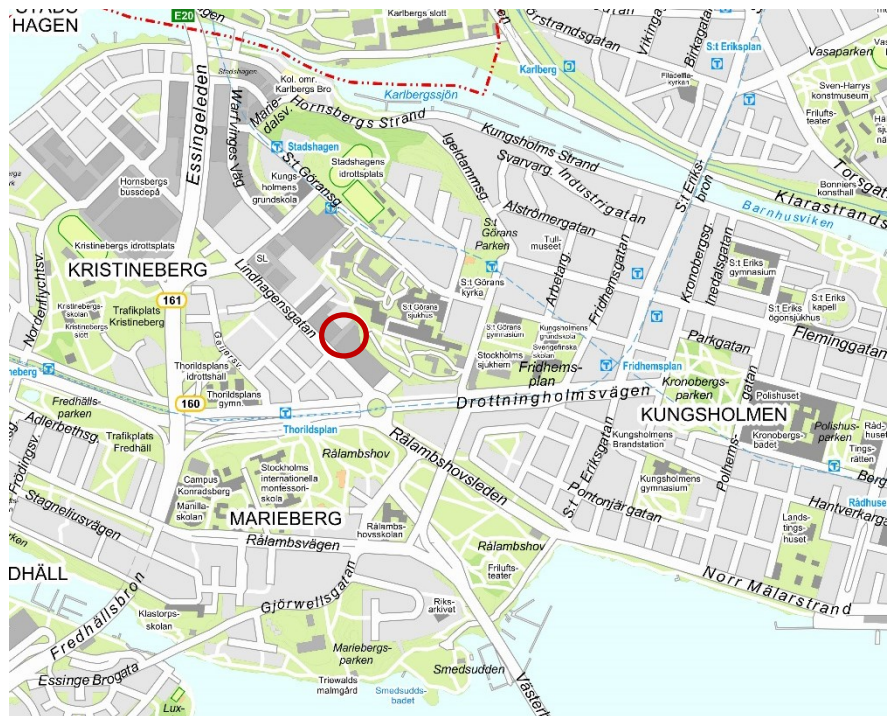
Stadsbyggnadsnämnden fattade i oktober 2016 beslut om att påbörja planarbetet.

Planförslaget sändes ut på samråd 2017-12-12 - 2018-01-30. Under samrådet har 20 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvatten, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, risk, markföroreningar, flyghinderanalys, ledningar samt utformning av Ekedalsgatan inklusive koppling till S.t Görans sjukhusområde. De flesta sakägare och övriga boende är negativa till förslaget, bl. a. till att nya bebyggelsehöjder är för höga och inte passar i stadsbilden samt ger försämrade ljusförhållanden för närliggande bostäder och gården.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: markföroreningar, flyghinderanalys, ledningar, utformningen av Ekedalsgatan samt förtydligande av trygghetsfrågan för gångstråket och definiering av x-området i planen. Redan framtagna utredningar ska uppdateras och kompletteras inför granskning.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och ytterligare studeras i det fortsatta arbetet.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut slutligt planförslag för granskning.



Orienteringskarta med planområdet markerat.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt bostadshus i 17 våningar inklusive parkeringsgarage och lokaler för verksamheter. Planen syftar även till att skapa 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. Byggnaden kommer att ersätta befintligt parkeringshus.

Bakgrund

Berört område inom fastigheten Gångaren 10 är markanvisat i februari 2016 till IREEF- Gangaren PropCo AB som är tomträttsinnehavare till fastigheten.

Planområdets läge och omfattning

Fastigheten 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.

Angränsande kvarter har liksom detta kvarter, en struktur med kontorsbyggnader i framkant och bostäder i punkthus i bakkant upp mot Stadshagen.

Planområdet är cirka 1800 kvadratmeter stort, 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 finns idag ett parkeringsgarage.

Markägoförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden

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

”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 exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen har kontoret noterat 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.

Översiktsplan

Förslaget överensstämmer med stadens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige i februari 2018.

I översiktsplanen anges följande inriktning för Kungsholmens utveckling:

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

Program

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett program för stadsutveckling inom nordvästra Kungsholmen. Stadsbyggnadsnämnden godkände i huvudsak programmet i januari 2002. I beslutet fastslog nämnden att området ska vara en del av innerstaden och att bebyggelsen ska

anpassas efter denna ambition. Nämnden uttalade vidare att hög exploatering, tydliga kvartersindelningar och mångfald i verksamheter och fasader är grunden för utformningen av stadsmässig bebyggelse. I programmet eftersträvas en mångfunktionell stad genom samlokalisering av bostäder och arbetsplatser. En varierad och nyskapande arkitektur eftersträvas.

Riksintresse

Planområdet ligger inom område med höjdbegränsningar i anslutning till Bromma flygplats som är ett riksintresse. Förslagets byggnadshöjd överskrider inte gällande höjdrestriktioner. Området ingår även i riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården.

Gällande detaljplan

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

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade i februari 2016 att anvisa mark inom planområdet till IREEF- Gangaren PropCo AB (90 lgh) som är ägare till tomträtten Gångaren 10.



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

Samrådsförslaget

Planförslaget möjliggör uppförande av ett nytt bostadshus i 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 mot Ekedalsgatan. Det nya sockelplanet upptar i princip samma volym som det befintliga parkeringsgaraget. Bostadsvolymen består av 15 bostadsvåningar med 72 lägenheter, varav åtta är servicelägenheter med en gemensam lokal. Samtliga lägenheter utom ettorna har hörnbalkonger.

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

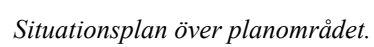
Ekedalsgatan avses att fortsätta vara kvartersmark men ska vara tillgänglig för allmänheten. Den skapar en nordsydlig koppling där befintlig natur bevaras och förstärks genom ytterligare grönska på gatan. En karaktärsfull trappa som en fond mot berget skapar en tydlig förbindelse mellan tunnelbanestationerna Thorildsplan och Stadshagen.

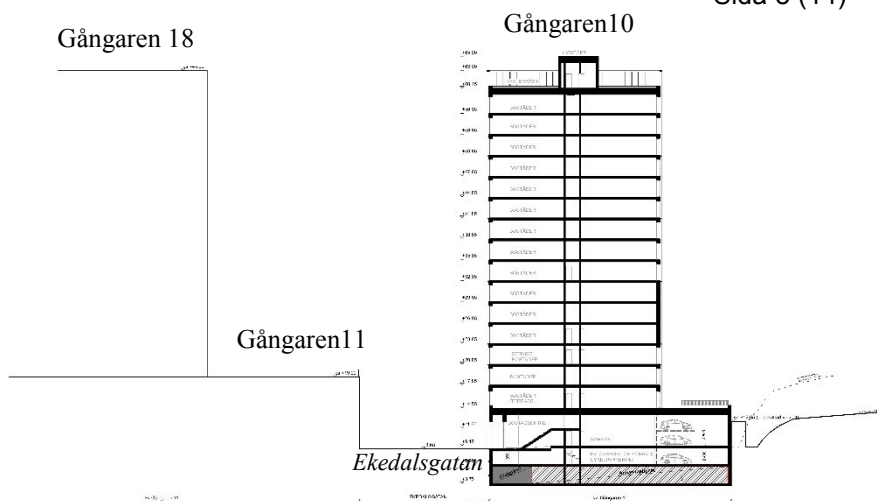
En lätt spång föreslås från den tredje bostadsvåningen som ger byggnaden en direkt koppling mot bergets övre nivå och blir ett karaktärsfullt tillägg i byggnadens gestaltning.

Gårdsmiljön på sockelvåningens tak byggs upp som ett kuperat landskap med genomsläppliga material.

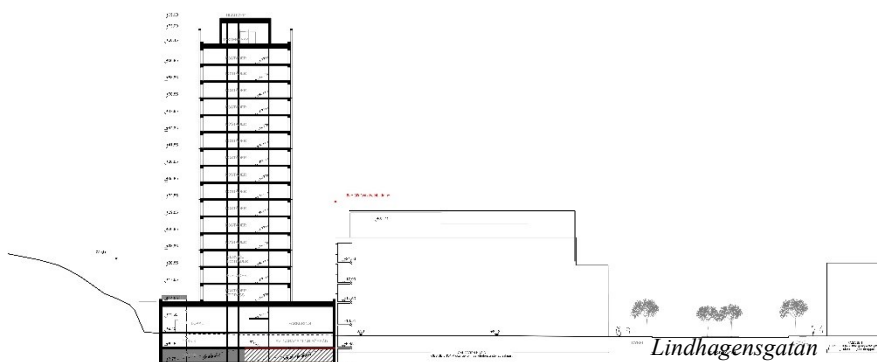
Takterrassen på byggnadens höga del utformas med en morgon- respektive en kvällsterrass som når ända ut till husets kant. På terrasserna reser sig vindskyddande pergolor. Tak för hisstopp ska utföras med vegetationstak.

Minst en tredjedel av ytan på sockelvåningens tak och takterrass ska ordnas med vegetation.

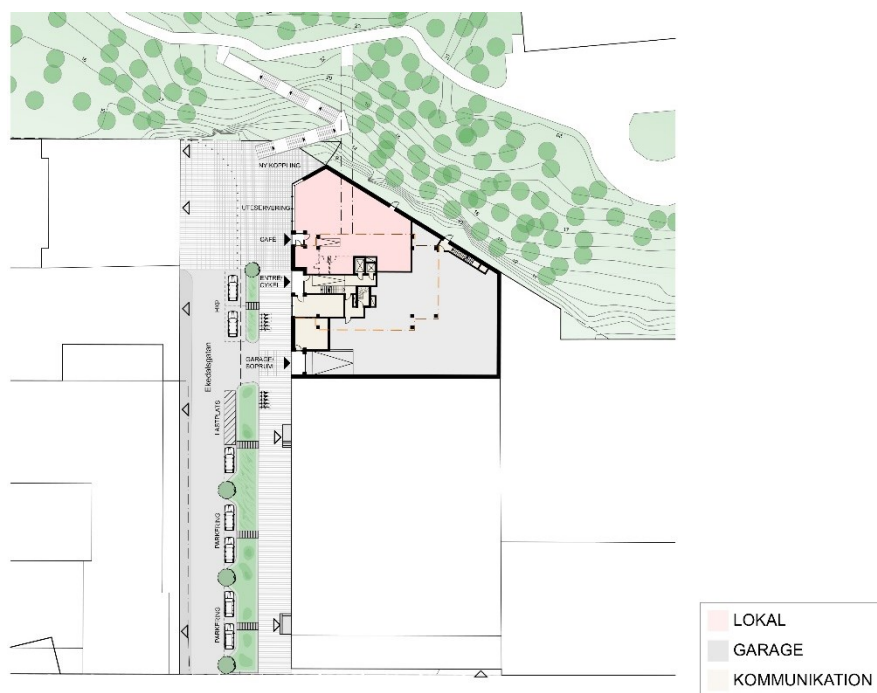




Sektion genom Gångaren 18, Gångaren 11, Ekedalsgatan och Gångaren 10 i väst-östlig riktning. Samrådshandling.



Sektion genom Gångaren 10 samt Lindhagensgatan i nord-sydlig riktning. Samrådshandling.



Situationsplan över sockelplan samt utformning av gaturummet.



Illustrationsbild. Perspektiv över det nya bostadshuset från Ekedalsgatan



Fotomontage med det höga huset, vy från Thorlidsgatan.



Fotomontage med det höga huset, vy från Lindhagensplan.



Modellfoto detaljplaneområdet sett från Lindhagensplan.



Modellfoto detaljplaneområdet sett från Lindhagensgatan.

Planförslagets konsekvenser

Ljusförhållanden

Planförslagets konsekvenser bedöms framförallt handla om påverkan på intilliggande bostadshus och gård vad gäller insyn och ljusförhållanden. En solstudie för planerad bebyggelse har tagits fram (Koncept, 2017) och den visar att 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. Kontoret bedömer att skuggverkan från planerad bebyggelse kommer att bli begränsad.

Stadsbild

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. 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 ett av flera punkthus i ett östvästligt stråk. Huset blir synligt i Stockholms stadssiluett från vissa platser. 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.

Den nya byggnaden ska upplevas som en fortsättning på redan påbörjat stadsplanemönster och till höjd och utbredning uppfattas som besläktad med befintliga bostadshus i närområdet fast med ett eget, arkitektoniskt uttryck. Placering och färgsättning av tillkommande bebyggelse kommer att göra förtätningen läsbar i en framtida stadsbild, samtidigt som föreslagen bebyggelse kommer att vara ett positivt tillskott i gaturummet. Kontoret bedömer detta som positivt.

Jämställdhet och trygghet

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära 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.

Planförslaget berör således målen om en jämställd stadsplanering genom att öka antalet människor som rör sig genom planområdet samt inom stadsdelen vilket ökar tryggheten och känslan av trygghet för både män och kvinnor.

Planprocess

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden fattade i oktober 2016 beslut om att påbörja planarbetet.

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2017-12-12 - 2018-01-30. Under samrådet har 20 yttranden inkommit. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4, Fyrkanten samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Kungsholmen tisdagen den 12 december 2017. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls tisdagen den 16 januari 2018, kl. 18:00-20:00 i lokalen Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 där ca 30 personer närvarade, varav ungefär en fjärdedel var kvinnor.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvatten, miljökvalitetsnormer för vatten, buller, risk, markföroreningar, flyghinderanalys, ledningar samt utformning av Ekedalsgatan inklusive trappan och spången. De flesta sakägare och övriga boende är negativa till förslaget, bl. a. till det höga huset, ökad skugga på gården samt försämrat ljus och boendekvalitet i en del av lägenheterna. Boende anser även att det planerade huset ligger för nära befintlig reservkraftanläggning som ligger ca 40 meter bort inom sjukhusområdet.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande i SBN	3:e kvartalet 2018

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Flera inkomna synpunkter från närboende handlar i huvudsak om att det höga huset påverkar befintlig bostadsbebyggelse negativt i form av försämrade utsikt, ljus och boendekvalitet för en del av lägenheterna samt ökad skugga på gården.

På nordvästra Kungsholmen pågår en omvandling från verksamhetsområde till levande stadsdel med en blandning av bostäder, kontor och verksamheter. När ett kvarter förtätas är det svårt att undvika att det blir mer insyn och att utsikt förvinns. Bostadsbehovet väger dock tungt i stadens utveckling varför kontoret gör avvägningen att bostadsbehovet väger tyngre än de negativa konsekvenser som det höga huset innebär. Stadsbyggnadskontoret anser att det är positivt att kvarteret kompletteras med bostäder och gör bedömningen att förslaget kommer att bidra till en trygg stadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret anser att det med hänsyn till stadsbilden är lämpligt att hålla ungefär samma höjd som på närliggande bostadshus och att de visuellt bildar en grupp.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom det fortsatta arbetet.

Frågor att studera vidare och föreslagna förändringar
Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare innan planförslaget sänds ut för granskning:

- Ledningar inom planområdet förs in på plankartan.
- Utformning av Ekedalsgatan kommer att bearbetas bl.a. vad gäller angöring, vändplan samt förtydligande av trygghetsfrågan för gångstråket och definiering av x-området i planen.
- Föreslagen spång som kopplar nya huset och S:t Görans sjukhusområde tas bort från plankartan.
- Trappan som kopplar Ekedalsgatan med sjukhusområdet kommer att omplaceras på plankartan.
- Fastighetsgräns justeras och förtydligas på plankartan.

Redan framtagna utredningar kring dagvatten, buller, risk, miljö kvalitetsnormer för vatten och solstudie ska uppdateras och kompletteras. Utöver dessa tas nya utredningar avseende förorenad mark samt flyghinderanalys fram till granskning.

Planbeskrivningen kompletteras avseende bl.a. hållbarhetskrav, barnperspektiv samt påverkan på riksintresse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt beslutar att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT