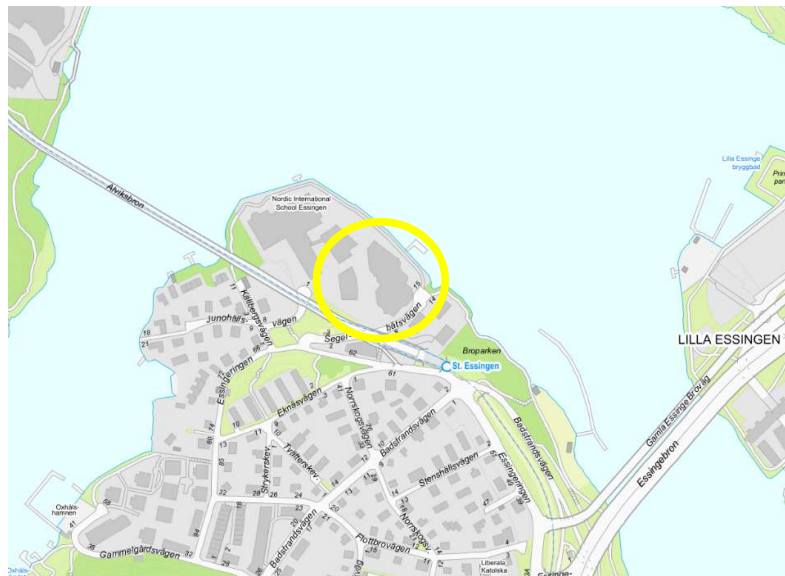


Planbeskrivning

Detaljplan för Ängtvätten 16 m.fl. i stadsdelen Stora Essingen, S-Dp 2020-11437



Planområdets läge på Stora Essingen markerat med gul cirkel.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planområdet utgör del av ett område norr om Alviksbron på Stora Essingen som ska utvecklas till en blandad, levande och trygg stadsdel i enlighet med översiktsplanen. I detta ingår att ett nytt kvarter med cirka 200 bostäder, verksamhetslokaler och en ny förskola ska prövas på platsen. Planförslaget innebär en rivning av befintlig byggnad. Förslaget prövar även hur ytor i anslutning till kvarteret kan utvecklas till trafiksäkra och vistelsevänliga gatu- torg- och parkmiljöer.

Tillkommande bebyggelse ska anpassas utifrån stadssiluetten samt mötet med befintlig bebyggelse och strandpromenad. Bebyggelsens utformning och gestaltning ska bidra till en god helhetsverkan genom att utgå ifrån den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, material, kulör och detaljering. Byggnadernas gestaltning arbetas fram och prövas under granskningsskedet och redovisas således inte i bilder/illustrationer under samrådet.

Vattenområdet utanför aktuell strandlinje ingår i planområdet och inkluderar den så kallade Lärarbryggan som är en viktig målpunkt inom området.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

Samråd	19 december – 13 februari 2024
Granskning	Fjärde kvartalet 2024
Antagande SBN	Andra kvartalet 2025

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

- *Trafikutredning* (Ramböll, 2023)
- *Trafikbillerutredning* (ACAD, 2023)
- *Vibrationsutredning* (ACAD, 2023)
- *PM Geoteknik* (Bjerking, 2023)
- *Miljöteknisk markundersökning* (AFRY, 2023)
- *PM Dagvatten* (Bjerking, 2023)
- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2023)
- *Konsekvensanalys kulturmiljö* (Tyréns, 2023)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2023)
- *Riskutredning* (Projektstaben, 2023)
- *PM Brand* (Bengt Dahlgren Brand & Risk, 2023)

Övrigt underlag

- *Programhandling allmän plats, granskningsversion* (Landskapslaget, 2023)

Medverkande

Planen är framtagen av Andrew Blank på stadsbyggnadskontoret i samverkan med Tyréns AB. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, lantmäteriet, stadsdelsförvaltningen samt byggaktör och anlitade konsulter. Byggaktörens arkitekter har varit Yellon och AJ Landskap.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av området med cirka 200 bostäder, förskola och verksamhetslokaler för centrumändamål. Tillkommande bebyggelse ska anpassas utifrån stadssiluetten samt mötet med befintlig bebyggelse och strandpromenad. Bebyggelsens utformning och gestaltning ska

Stadsbyggnadskontoret

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

bidra till en god helhetsverkan genom att utgå ifrån den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, material, kulör och detaljering.

Ett vidare syfte är även att stärka och ta tillvara platsens kvalitéer så som närheten till vatten och kollektivtrafik. Utvecklingen av området ska bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum samt förbättra orienterbarheten inom området.

Huvuddrag

Planområdet utgör del av ett område norr om Alviksbron på Stora Essingen som ska utvecklas till en blandad, levande och trygg stadsdel i enlighet med översiktsplanen. I detta ingår att ett nytt kvarter med bostäder, verksamhetslokaler och en ny förskola ska prövas på platsen, samt att pröva hur ytor i anslutning till kvarteret kan utvecklas till trafiksäkra och vistelsevänliga gatu- och parkmiljöer. Planförslaget innebär en rivning av befintlig byggnad. Vattenområdet utanför aktuell strandlinje ingår i planområdet och inkluderar den så kallade Lärarbryggan som är en viktig målpunkt inom området.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Tvärbanan på Stora Essingen, mellan Alviksbron och anslutande vattenområden i Mälaren.

Planområdet är cirka 1,1 hektar stort. Huvuddelen av planområdet utgörs av fastigheterna Ångtvätten 16 och Stora Essingen 1:4. Planområdet omfattar även en mindre del av fastigheterna Ångtvätten 12, Ångtvätten 22, Stora Essingen 1:1 samt Stora Essingen 1:87.

Ångtvätten 16 och Stora Essingen 1:4 ägs av Nrep. JM slöt 2019 avtal med Nrep om förvärv av fastigheterna efter antagen detaljplan. Ångtvätten 12 ägs av Kb Edificator, Ernst Hellstedt & Co och Ångtvätten 22 ägs av Areim Investment 4–6 Ab. Stora Essingen 1:1 och Stora Essingen 1:87 ägs av Stockholms stad.

Stadsbyggnadskontoret

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



Ortofoto med fastighetsgränser. Planområdet markerat med gul heldragen linje. Bild: SBK

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen är i enlighet med översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål. Aktuellt område norr om Alviksbron anges i översiktsplanen som stadsutvecklingsområde genom omvandling till blandad stadsbebyggelse.

Detaljplan

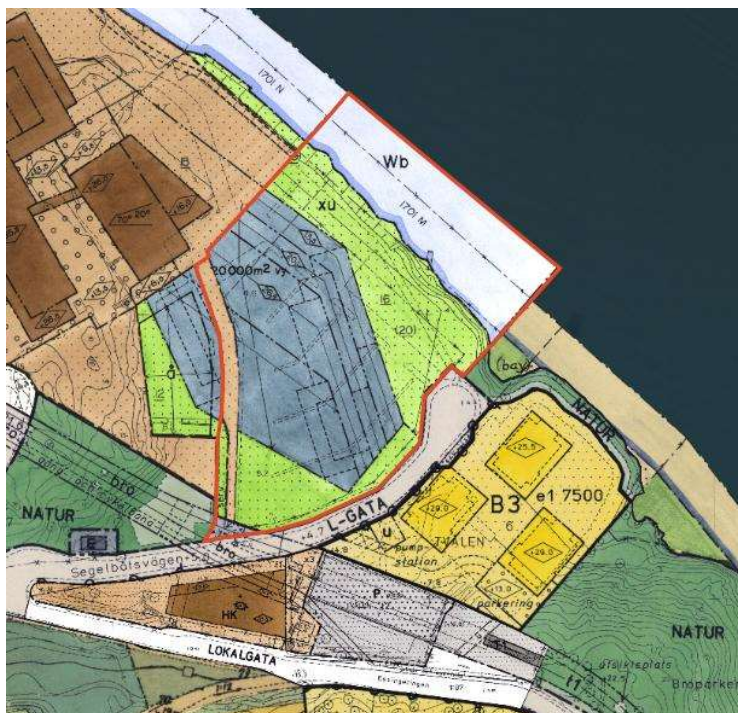
Huvuddelen av planområdet omfattas av förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för del av kv. Ångtvätten m.m., Pl 6737, som vann laga kraft 1977. Ångtvätten 16 är planlagd för kontor och småindustri. Vattenområdet i anslutning till Ångtvätten 16 är planlagt som småbåtshamn.

Ett mindre område längs planområdets sydvästra gräns omfattas av detaljplan för del av kv. Ångtvätten, Dp 88146, samt av detaljplan för Snabbspårväg Stora Essingen m.m., Dp 93043A. Det markområdet är planlagt för kontor där marken får inte bebyggas samt småindustri och kontor där marken inte får bebyggas.

Stadsbyggnadskontoret

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

I berörda delar så ersätts ovanstående planer med denna nya detaljplan.



Kartan visar ett utdrag ur planmosaikern för aktuellt område. Planområdet är illustrerat med röd heldragen linje. Bild: SBK

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 december 2017 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för fastigheterna Ångtvätten 22 m.fl. (dnr 2017-09622) där Ångtvätten 16 också ingick. Kontoret har efter Start-PM beslutat att dela planen för Ångtvätten 22 m.fl. Aktuellt planförslag för Ångtvätten 16 m.fl. (dnr 2020-11437) hanteras i en egen detaljplanprocess. Fortsatt planarbete med detaljplanen för Ångtvätten 22 m.fl. har avskrivits.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för Mälaren med öar och strandområden enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken.

Saltjöns öar och stränder samt Mälaren med öar och strandområden är bland de riksintresseområden i landet där särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten gäller. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utveckling av

Stadsbyggnadskontoret

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

befintliga tätorter och kan därför inte appliceras på förhållanden i Stockholm.

Strandskydd

Planområdet berörs av miljöbalkens regler om strandskydd. Genom att gällande stadsplan och detaljplan ersätts av aktuellt planförslag återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Större delen av marken inom planområdet består av bebyggelse (Lärarnas hus) och hårdgjorda ytor. Platsen mellan Lärarnas hus och angränsande bebyggelse inom fastigheterna Ångtvätten 12 och Ångtvätten 22 utgörs av en huvudsakligen asfalterad yta utformad med markparkering, angöringsytor med mera.

Grönska och vegetation finns inom ytor mellan Lärarnas hus, strandlinjen och Segelbåtsvägen. Huvudsakligen utgörs marken av gräsmark med inslag av träd. Området längs vattnet visar på stor mänsklig påverkan bland annat i form av utfyllnader med sprängsten, befintlig strandpromenad/stig (Essinge strandstig) och brygganläggning.



Del av strandpromenaden vid Ångtvätten 16 samt Lärarbryggan inom anslutande vattenområde.

Vattenområde

Vattenområdet utanför aktuell strandlinje ingår i planområdet och inkluderar den så kallade Lärarbryggan som idag är privatägd. Lärarbryggan utgörs av ett bryggdäck som nås från Essinge strandstig via en spång vars landfäste kantas av två mindre

Stadsbyggnadskontoret

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

träbyggnader. Vattnet blir snabbt djupt och några större områden med grunt vatten fanns inte.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har upprättats (Ekologigruppen, 2023). Vid genomförd naturvärdesinventering har tre naturvärdesobjekt identifierats och avgränsats på land som helt eller delvis omfattas av planområdet, se karta nedan. Högst naturvärden har området som omfattar befintlig strandpromenad längs vattnet. Det området har påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3). Två områden med visst naturvärde (naturvärdesklass 4) har identifierats inom fastigheten Ångtvätten 16, ett invid Segelbåtsvägen mot angränsande fastigheten Tvålen 6 och ett direkt söder om Lärarnas hus. Vattenmiljöerna inom planområdet bedöms ha visst naturvärde (naturvärdesklass 4).



Karta över identifierade naturvärdesobjekt. Ett objekt med påtagligt naturvärde samt två objekt med visst naturvärde. Bild: Ekologigruppen

Stadsbyggnadskontoret

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



Områdets naturvärden i vattenmiljöer. Bild: Ekologigruppen

Utöver naturvärdesinventeringen har även träd och fladdermöss inventerats i området (Ekologigruppen, 2023). Inom planområdet växer två särskilt skyddsvärda träd (Triviallöv, träd klass 1) och ett värdefullt träd (Lönn, träd klass 3), se karta nedan.



Karta med en redovisning av särskilt skyddsvärda träd (träd nummer 3 och 4) samt värdefullt träd (träd nummer 2) inom planområdet. Bild Ekologigruppen

Vid genomförd fladdermusinventering har området bedömts som mindre artrikt. Inventeringen har inte visat på någon högre aktivitet. Sannolikt finns det inga fladdermuskolonier inom området. Två fladdermusarter har registrerats, Nordfladdermus

Stadsbyggnadskontoret

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

och Vattenfladdermus. Fladdermössen noterades framför allt i de strandnära miljöerna.

Fågelarter som kan tänkas förekomma i och i nära anslutning till planområdet är till exempel Björktrast och Gråkråka. Arterna är från och med år 2020 rödlistade. Dessa arter har breda livsmiljöer och anses som vanligt förekommande i Stockholms stad.

De strandnära trädmiljöerna inom planområdet ligger inom områden klassade som livsmiljöer för skyddsvärda arter, i Stockholms stads databas för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). De är också klassade som högst troliga spridningsvägar för groddjur inom kommunens habitatnätverk för groddjur.

Planområdet omfattas inte av skydd genom Miljöbalken 7 kap avseende naturreservat, nationalpark, naturminne, biotopskyddsområde, Natura 2000-område eller djur- och växtskyddsområde. Inte heller berörs planområdet av riksintresse för naturvård genom miljöbalken 4 kap.

Rekreation och friluftsliv

Det finns få friytor i anslutning till planområdet med god tillgänglighet, storlek och ljudmiljö. Planområdet omfattar del av en strandpromenad längs vattnet (Essinge strandstig) som möjliggör utblickar/utsikt och vistelsemiljöer längs vattnet. Aktuell del av strandpromenaden ligger inom privat kvartersmark och är endast tillgänglig för allmänheten genom servitut. Lekplats finns i Eknäsparken cirka 100 meter söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt upprättad geoteknisk utredning (PM Geoteknik, Bjerking, 2023) består jorden inom planområdet i huvudsak av fyllning på friktionsjord på berg. Fyllningen består enligt utförda provtagningar av sandigt grus med inslag av lera. Flera stenar block har påträffats i fyllningen vid sondering. Friktionsjorden består av sandig, siltig och grusig morän med förekomst av sten och block. I enstaka borrhöjningar visar provtagningar på inslag av lera och gytta i friktionsjorden. Djupet till berg från befintlig mark varierar mellan ca 5 och 19 meter.

Stadsbyggnadskontoret

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

Grundvattennivån har uppmätts mellan ca +0,7 och +1,2 mellan juni och september 2023 i två grundvattenrör inom planområdet, vilket ungefär motsvarar vattenståndet i Mälaren.

Enligt SGU:s kartvisare har stränderna utmed planområdet låg eroderbarhet. Inga tecken på erosionsrisk har konstaterats vid utförda platsbesök. Längs med strandkanten förekommer sten och block som fungerar som erosionsskydd.

Ras/skred

Med ledning av bland annat de geotekniska förhållandena inom området bedöms totalstabiliteten vara tillfredställande för befintliga och planerade förhållanden (Bjerking, 2023).

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

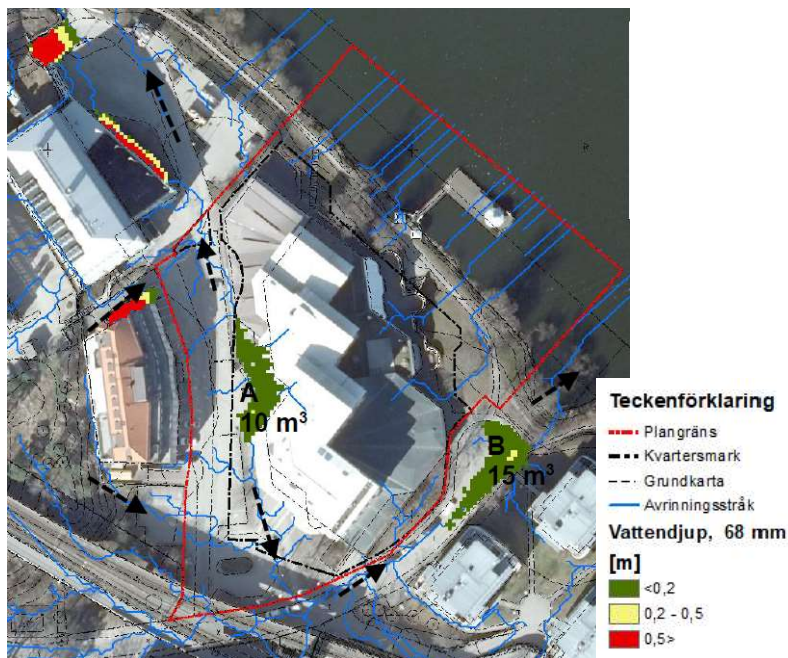
Översvämningsrisker

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till förväntade klimatförändringar (2015). Enligt rekommendationerna bör ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt placeras ovan nivå 2,7 meter (RH2000). Enstaka byggnader av lägre värde bör placeras ovan nivå 1,5 meter (RH2000).

Risker kopplade till översvämning är begränsade inom planområdet idag och vatten avleds ytligt mot recipienten. En översiktlig skyfallsanalys för ett 100-års regn med varaktigheten 60 minuter och med en klimatkfaktor på 1,25 har utförts för befintlig höjdsättning inom planområdet (Bjerking, 2023). Analysen visar att det finns en lågpunkt (A) inom planområdet. Lågpunkten ligger intill den västra fasaden av Lärarnas hus. Direkt öster om planområdet vid Segelbåtsvägens vändzon finns ytterligare en lågpunkt (B). Det maximala vattendjupet är 27 cm för lågpunkt A innan det breddar över. Det maximala vattendjupet för lågpunkt B är 25 cm.

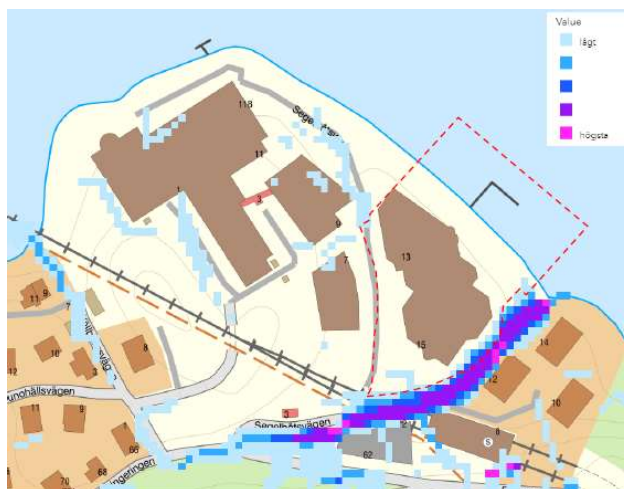
Stadsbyggnadskontoret

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



Översiktlig skyfallsanalys inom och i anslutning till planområdet. Svarta pilar illustrerar flödesriktning. Bild: Bjerking

Skyfallskartering (Stockholms Län länskarta) visar att det är vid Segelbåtsvägen och vid lågpunkt B som det högsta vattenflödet uppstår.



Skyfallskartering från Stockholms län länskarta över maximalt flöde vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i skyddszon för vattenskyddsområde.

Stadsbyggnadskontoret

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

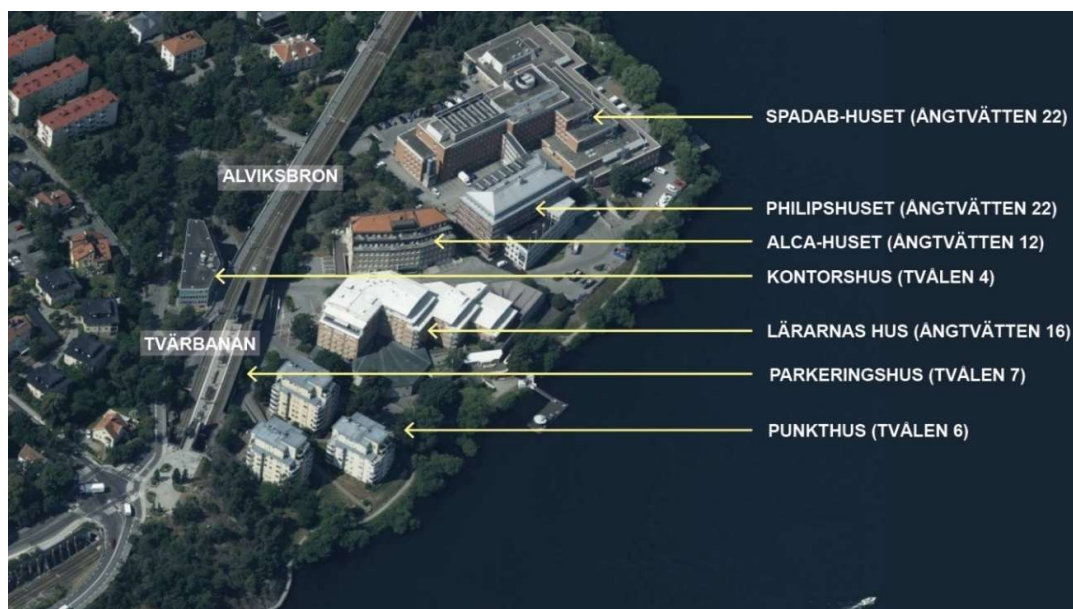
Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162 623). Enligt VISS oktober 2023 har Mälaren-Riddarfjärden en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

I Segelbåtsvägen öster om planområdet finns ett dagvattenledningsnät med utlopp i Mälaren. Rännstensbrunnar finns inom hårdgjorda ytor mellan Lärarnas hus och angränsande bebyggelse inom fastigheterna Ångtvätten 12 och Ångtvätten 22. Ett kombinerat ledningsnät för dag- och spillvatten finns även i Segelbåtsvägen vilket är kopplat till en pumpstation. Vid exploatering bör dagvatten i möjligaste mån ansluta till dagvattenledningar.

Befintlig bebyggelse



Flygbild från öster med markeringar av befintlig bebyggelse och anläggningar inom och i anslutning till planområdet.
Bild: SBK

Byggnader inom planområdet

Planområdet omfattar kontorshuset Lärarnas hus. Lärarnas hus uppfördes 1984 av Sveriges Lärarförbund. Ansvarig arkitekt var Allan Westerman på arkitektkontoret Coordinator. Byggnaden

Stadsbyggnadskontoret

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

präglas av en nedtrappade volymhantering mot vattnet. Sockelvåningen har fasad i natursten och ursprungliga fönster i teak. Övriga fasader är i rött fasadtegel med ovanliggande teknikvåningar i skivtäckt, beige plåt. Vid byggnadens nordvästra hörn finns en tillbyggnad från slutet av 1990-talet. Tillbyggnaden har fasader i natursten och smäckra glaspartier och ansluter utformningsmässigt till ursprunglig arkitektur. Lärarförbundet flyttade från huset våren 2023 och en stor del av byggnaden är idag outhyrd.



Lärarnas hus. Fasad och huvudentré mot Alviksbron/tvärbanan samt anslutande i huvudsak hårdgjorda ytor för angöring, markparkering m.m.



Lärarnas hus. Fasad mot vattnet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Nedanför Lärarnas hus, där Essinge strandstig ligger inom kvartersmark, är strandpromenaden integrerad med anläggningens parkkaraktär och man kommer nära Lärarnas hus skulpturala betongterrasser.

Byggnader i anslutning till planområdet

Väster om planområdet ligger kontors- och verksamhetsbyggnader från 1940-, 50-, och 80-talet. Direkt väster om Lärarnas hus ligger det så kallade Alca-huset inom fastigheten Ångtvätten 12. Byggnaden består av sex våningar med fasad i gult tegel där de översta två våningarna utgörs av indragna takvåningar. Inom Ångtvätten 22 ligger en gammal fabriks- och kontorsbyggnad (Philipshuset) med röd tegelfasad som är sammanbyggd med ett stort byggnadskomplex med en vidsträckt, terrasserad volym med fem avtrappningar som följer terrängen mot stranden (SPADAB-huset). Delar av byggnaderna hyrs idag ut för skoländamål. Närmast Lärarnas hus har Philipshuset en lägre vinkelställd volym i ljus putsfasad.

Öster om planområdet, inom fastigheten Tvålen 6, finns tre punkthus med bostäder uppförda under åren 1997–1998. Vid samma tidpunkt uppfördes befintligt parkeringshus under Tvärbanans station inom fastigheten Tvålen 7. Söder om planområdet, under och i anslutning till Alviksbron ligger ett kontorshus inom fastigheten Tvålen 4. Kontorshuset, med viss del verksamhetslokaler mot Segelbåtsvägen, uppfördes ursprungligen som industribyggnad på 1940-talet men byggdes om kraftigt i början av 2000-talet.



Befintligt kontorshus inom Tvålen 4 (till vänster) samt Alca-huset inom Ångtvätten 12 (till höger).

Stadsbyggnadskontoret

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



bebyggelse sett från Essingeringen i höjd med Tvärbanans halplats.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet är naturskönt beläget invid vattnet. Utsikten från Essinge strandstig inom området vetter mot bergsbranterna i Fredhäll i nordöst, Primusområdet på Lilla Essingen mot öster samt Alviks strand i nordväst.

Stora Essingens siluett domineras av grönska med inslag av bebyggelse, vilket ger en karaktäristisk rytm mellan byggt/obyggt. Viktiga beståndsdelar i siluetten är Essinge kyrka med dess torn och Alviksbrons tydlighet, riktning, elevation och djupverkan. Topografin på Stora Essingen är läsbar och karaktärgivande. Höjdskillnaderna har bidragit till hus på höjder och suterrängar.



Vy över Stora Essingens norra del sett från Tranebergsbron. Centrerat i bilden syns Lärarnas hus invid vattnet. Essingekyrkans kyrktorn mitt på Stora Essingen sticker upp i fonden.

De stora byggnadsvolymerna inom och i anslutning till planområdet utgör tillsammans med topografin med stora nivåskillnader samt otydliga kopplingar för gående hinder för överblickbarheten och framkomligheten inom området norr om Alviksbron.

Stadsbyggnadskontoret

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



Alca-huset, Philipshuset och SPADAB-huset sett från taket på Lärarnas hus.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Ångtvätten 16 är inte klassificerad enligt Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta. Närliggande Ångtvätten 12 och delar av Ångtvätten 22 är gulklassade vilket innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Utsnitt från Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta. Planområdet är markerat med röd heldragen linje. Gul klassning: bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Grön klassning: Bebyggelsen bedöms särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Skraffering: bebyggelsen är inte klassificerad.

Stadsbyggnadskontoret

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

En kulturmiljöutredning har tagits fram (Tyréns 2023) som beskriver Lärarnas hus kulturhistoriska värden. Utredningen lyfter fram att fackförbundens byggnader generellt är samhällshistoriskt intressanta med tanke på fackens starka roll i det svenska 1900-talet, och att byggnaderna är särskilt intressanta att studera utifrån ett arbetsmiljöperspektiv.

Lärarnas hus beskrivs som ett av 1980-talets mer påkostade och genomarbetade kontorsprojekt i Stockholm och ett exempel på tegelarkitektur från en period när tegelbyggnader annars är schematiska och saknar finesse. Materialmässigt är byggnaden också representativ för 1980-talet med en kombination av tegel och plåt. Konferensdelarnas naturstensfasader och teakfönster är istället ovanliga materialval för tiden. Huvudentrén är också särskilt påkostad med vinklade glaspartier. Utvändigt är byggnaden välbevarad och väl underhållen. Invändigt har byggnaden tidstypiska material och ett platsanknutet konstprogram.

Invändigt har de förändringar som genomförts påverkat kulturvärdena i relativt stor utsträckning. Förändringar har gjorts i flera av de mest karaktärsskapande och betydelsefulla rummen: den genomgående entréhallen, restaurangen, foajén till hörsalen, styrelserummet med lobby och gästmatsal. Förändringarna är sällan så genomgripande att det inte är möjligt att förstå den ursprungliga gestaltningen.

Fornlämningar

Enligt Stockholm läns länskarta finns inga kända fornlämningar inom planområdet. En fornlämning finns i vattnet strax norr om planområdet. Fornlämningen är en fartygs-/båtlämning.

Offentlig service

Skola och förskola

Centralt beläget på Stora Essingen ligger Essingseskolan (f-6) och den franska internationella skolan i Stockholm (grundskola och gymnasium) samt förskolor. Inga förskolor finns i planområdets närhet. Inom den angränsande fastigheten Ångtvätten 22 finns idag två gymnasieskolor samt en grundskola (4-9).

Stadsbyggnadskontoret

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

Sjukvård

Vårdcentraler finns i Alvik cirka 1,2 km nordväst om planområdet och på Lilla Essingen cirka 1,5 km nordost om planområdet. Närmaste större vårdinrättning är Sankt Görans sjukhus på Kungsholmen.

Kommersiell service

Närmaste samlade utbud av matvarubutik, restauranger och övrig service finns i anslutning till Essingetorget cirka 700 meter söder om planområdet. Utbudet av kulturella verksamheter är begränsat på Stora Essingen.

Gator och trafik**Gatunät**

Planområdet avgränsas i söder och öster av lokalgatan Segelbåtsvägen som kopplar ihop delar av området norr om Alviksbron med Essingeringen. Essingeringen kopplar i sin tur bland annat till Essingeleden och Gamla Essinge broväg. Segelbåtsvägen avslutas med en vändzon i anslutning till Essinge strandstig mellan Ångtvätten 16 och Tvålen 6.

Biltrafik

Skyldad hastighet på Segelbåtsvägen är 30 km/tim. Området har låga trafikflöden. Enligt Stockholms trafikflödeskarta från 2014 uppgår trafikflödena på Essingeringen till 200 f/d (ÅMVD) väster om korsningen med Badstrandsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Ett primärt cykelstråk enligt stadens cykelplan angränsar planområdet. Cykelstråket går bland annat längs Alviksbron mot nordväst, Essingebron mot sydöst och Gamla Essinge broväg mot nordöst. Cykling sker i blandtrafik inom planområdet. Cykelparkering saknas på allmän plats inom planområdet.

Segelbåtsvägen har gångbanor på båda sidor med en bredd som varierar mellan 1,3 – 1,4 meter på den södra sidan och mellan 1,5 – 2,0 meter på den norra sidan. Målpunkter som genererar mycket gångtrafik är bland annat Tvärbanans hållplats och angränsande gymnasieskola inom Ångtvätten 22.

Stadsbyggnadskontoret

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

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Stora Essingens tvärbanestation ligger i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen har en entré i form av trappa och hiss ut mot Segelbåtsvägen. Tvärbanans Kistagren är under utbyggnad med planerad trafikstart till Helenelund år 2025. Utbyggnaden av tvärspårvägen medför att kollektivtrafiken i planområdet förstärks ytterligare.

Hållplats för busslinjerna 1 och 49 finns ca 150 meter från planområdet. Trafikförvaltningen utreder möjlighet till pendelbåtsstation i anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Angöring till planområdet sker idag från Segelbåtsvägen.

Marknivån inom planområdet varierar mellan cirka +6 meter över stadens nollplan i kvarterets södra del till cirka +1 meter över stadens nollplan vid strandkanten.

Störningar och risker

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts (Afry, 2023). Den totala föroreningssituationen inom planområdet kommer troligast av flera olika föroreningskällor. PAH påvisas i jord på flera ställen vilket är en vanlig förorening i storstäder. PCB har påvisats i jord i två av totalt fyra provpunkter inom planområdet, dock inte överstigande de storstadsspecifika riktvärdena. Metallerna bly, zink och barium har påvisats i fyllnadsmassorna. Kvicksilver har påvisats i jord i den södra delen av planområdet överstigande gränsvärdet för känslig markanvändning (KM) men understigande storstadsspecifika riktvärden. De grundvattenprover som utförts indikerar inte att det finns ett problem med förorening i grundvattnet inom området.

Buller, vibrationer

Planområdet påverkas av höga bullernivåer från främst Tvärbanan, men även från Essingeleden och angränsande lokalagator. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer uppgår till 60–68 dBA vid Lärarnas hus mest utsatta fasader mot Tvärbanan.

Stadsbyggnadskontoret

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

Riktvärden som tillämpas inom Stockholms stad avseende stomljud och kännbara vibrationer bedöms innehållas för befintliga och planerade förhållanden (ACAD, 2023).

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet för befintliga och planerade förhållanden.

Risk för urspårning och brand i spårvagn

En riskanalys har genomförts (Projektstaben, 2023). Risken för att en byggnad skulle kollapsa till följd av kollision med ett urspårat tåg går mot noll redan vid ett avstånd om sex meter från Tvärbanan.

Påseglingsrisk

Aktuell del av Mälaren intill planområdet trafikeras primärt av fritidsbåtar. Vidare trafikerar en elpendelbåt Stora Essingen som lägger till vid brygga cirka 200 meter nordväst om planområdet. Inga utmärkta farleder för större fartyg passerar planområdet. Risken för påsegling som medför allvarliga konsekvenser på människor eller byggnader i omgivningen bedöms vara begränsad.

Farligt gods

Avståndet från planområdet till Essingeleden (E4/E20), som är en primär led för farligt gods, överstiger rekommenderade skyddsavstånd mellan bostäder/förskola och transportled för farligt gods.

Stadsbyggnadskontoret

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

Planförslag

Huvuddrag och markanvändning



Illustrationsplan som illustrerar föreslagen bebyggelse, allmän platsmark och vattenområde inom planområdet. Planområdet är illustrerat med röd linje. Bild: AJ Landskap

Stadsbyggnadskontoret

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

Planförslaget omfattar ett nytt tillkommande kvarter för bostadsändamål, centrumändamål och förskola. Verksamhetslokaler för centrumändamål möjliggörs endast i bottenvåningarna inom föreslagna byggnader. För att tillgodose det behov av förskoleplatser som finns på Stora Essingen möjliggör planen att en förskola anordnas i byggnaden närmast Alviksbron/Tvärbanan i den södra delen av planområdet. Om förskola anordnas säkerställer planförslaget att delar av kvarterets gårdsmiljö ska utgöras av en tillhörande förskolegård.

Planområdet bedöms inrymma cirka 200 nya bostäder. Kommersiell service eller andra typer av verksamheter samt förskola bedöms uppta totalt cirka 800 kvadratmeter lokalarea (LOA). Parkeringsbehovet föreslås huvudsakligen lösas i garage under mark där delar av befintlig garageanläggning bevaras och anpassas till förslaget nytt kvarter. Garagenedfart förläggs i nytt läge mot östra Segelbåtsvägen vid kvarterets sydöstra del.

Tillgängligheten till kvarteret säkras bland annat genom en föreslagen ny lokalgata (Norra Segelbåtsvägen, se illustrationsplan ovan) med vändzon som placeras mellan föreslagen ny bebyggelse och angränsande, befintlig bebyggelse inom Ängtvätten 12 och 22, samt genom ett nytt torg som placeras söder om kvarteret mot Tvärbanan och Alviksbron.

Längs vattnet planläggs ett område, som bland annat omfattar Essinge strandstig, som allmän platsmark (park). Vattenområdet utanför planläggs som vattenområde där brygganläggningar möjliggörs samt öppet vattenområde.

Föreslagna områden för park, gata och torg utgörs idag av privatägd kvartersmark, planförslaget innebär att dessa ytor övertas med kommunalt huvudmannaskap. Med undantag för befintligt garageplan föreslås Lärarnas hus rivas i sin helhet för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

Arkitektonisk idé

Förslagets arkitektoniska idé för utformning av planförslaget avseende bebyggelsens placering, riktning, volym och gestaltning, förhållningsätt till stadens silhuett med mera bygger på följande förhållningssätt och principer:

Stadsbyggnadskontoret

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



Diagram som illustrerar arkitektonisk idé avseende kvartersform, placering av ny bebyggelse och volymhantering. Bilden högst upp redovisar dagens bebyggelse. Bild: Yellon

- Bebyggelsen inordnar sig i förhållande till Stora Essingens siluett med synlig grönska och Essingekyrkan som tydligt landmärke.
- Byggnaden närmast Alviksbron definierar och tydliggör omgivande gaturum och torg och bidrar till en mer stadsmässig miljö i anslutning till Tvärbanan.
- Punkthus mot vattnet bygger vidare på de befintliga punkthusens planmönster/struktur.
- Bebyggelsen ges en riktning med gavlarna mot vattnet som ger en uppluckrad och tydlig frontverkan mot vattenrummet med in och utblickar genom kvarteret.
- Bebyggelsens gestaltning ska bidra till en god helhetsverkan genom att utgå ifrån den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, materialitet, kulör och detaljering.

Ny bebyggelse

Övergripande



Bild från modell. Föreslagen bebyggelse redovisas i vit färg och befintlig bebyggelse i grå färg. Vy mot sydväst. Bild: Yellon

Föreslaget nytt kvarter utgörs av flerbostadshus. Mot Alviksbron och Tvärbanan föreslås en byggnad i 6–8 våningar. Byggnaden

Stadsbyggnadskontoret

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

ges en u-form, slutet mot Alviksbron/Tvärbanan och öppen mot vattnet. Byggnadens form och placering innebär att den verkar skärmande mot buller och möjliggör en bullerskyddad sida för nya bostäder och gård med god ljudmiljö inom kvarteret, samtidigt som gavlarna riktas mot vattnet.

Byggnaden placeras med fasad i gräns mot angränsande torg söder om kvarteret och mot gata (norra Segelbåtsvägen) i kvarterets västra del mot Ångtvätten 12. Mot befintlig bostadsbebyggelse inom Tvålen 6 placeras byggnaden något indragen från östra Segelbåtsvägen med förgårdsmark möjlig att utforma med grönska/vegetation, cykelparkering med mera.

Byggnadens placering och utformning med lokaler för centrumändamål och förskola i bottenvåning i anslutning till föreslaget torg och gata bidrar till en stadsmässighet och tydlighet i stadsrummet invid Tvärbanan. I planförslaget införs en bestämmelse som innebär att lokal för centrumändamål, ej kontor, ska inrymmas mot torget. I planförslaget införs även en bestämmelse som innebär att entréer till trapphus för bostadsändamål i byggnaden ska placeras mot omgivande allmän plats, med syfte att aktivera och levandegöra stadsmiljön.



Perspektivbild redovisande föreslagen ny bebyggelse i anslutning till Tvärbanan/Alviksbron. I bilden redovisas endast föreslagna volymer, ej fasadgestaltning, material och färgsättning. Vy mot sydost från norra Segelbåtsvägen. Bild: Yellon

Stadsbyggnadskontoret

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



Perspektivbild redovisande föreslagen ny bebyggelse längs norra Segelbåtsvägen. I bilden redovisas endast föreslagna volymer, ej fasadgestaltning, material och färgsättning. Vy mot norr. Bild: Yellon



Perspektivbild redovisande föreslagen ny bebyggelse längs östra Segelbåtsvägen i anslutning till befintliga punkthus inom Tvålen 6. I bilden redovisas endast föreslagna volymer, ej fasadgestaltning, material och färgsättning. Vy mot nordost. Bild: Yellon

Närmast vattnet föreslås tre punkthus som bygger vidare på den angränsande punkhustypologin inom Tvålen 6 avseende placering, riktning och höjdskala, se illustrationsplan ovan. Två punkthus i 5–7 våningar ges en mer framskjuten placering invid strandstråket. I dessa punkthus möjliggörs även bostäder i suterräng ut mot vattnet och strandstråket. Ett punkthus i 6–8 våningar ges en mer indragen placering inom kvarterets gård.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sett från vattnet innebär planförslaget en mer uppluckrad front än befintliga förhållanden och en mer sammanhållen bebyggelsestruktur tillsammans med de befintliga punkthusen.



Föreslagen bebyggelse sett från vattnet. Gul linje markerar byggnader som prövas inom aktuellt planförslag. I bilden redovisas endast föreslagna volymer, ej fasadgestaltning, material och färgsättning. Bild: Yellon med bearbetning av SBK

Anpassning till befintlig bebyggelse och omgivande stadsrum

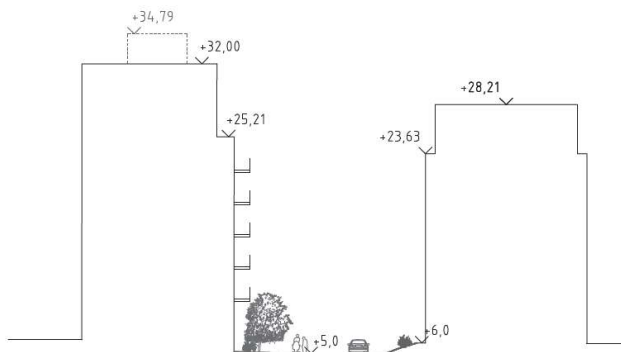
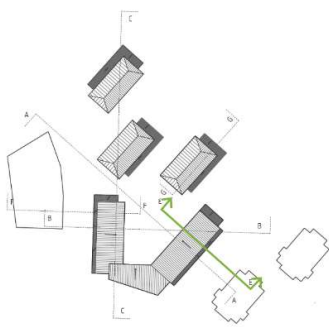
Under samrådet ligger fokus i förslaget på hur bebyggelsens volymer hanteras i förhållande till befintlig bebyggelse och omgivande stadsrum. Här avses i huvudsak volymernas placering, utbredning och höjd samt principer för balkonger. Principer för byggnadernas gestaltning avseende tak- och fasadutformning, material, kulör och detaljering arbetas fram under granskningsskedet av planprocessen. Det redovisas således inte i bilder/illustrationer i under samrådet.

Bebyggelsen ges en volym som förhåller sig till de befintliga punkthusen. Bebyggelsens höjd regleras i planförslaget genom angiven högsta nockhöjd över nollplanet. I planförslaget införs även bestämmelser som högst tillåtet antal våningar för kvarterets olika byggnader för att säkerställa föreslagen anpassning till angränsande bebyggelse. Ett tydligt karaktärsdrag för befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet är att de har indragna takvåningar. I planförslaget införs höjdbegränsningar som säkerställer indrag av de översta våningsplanen inom en stor del

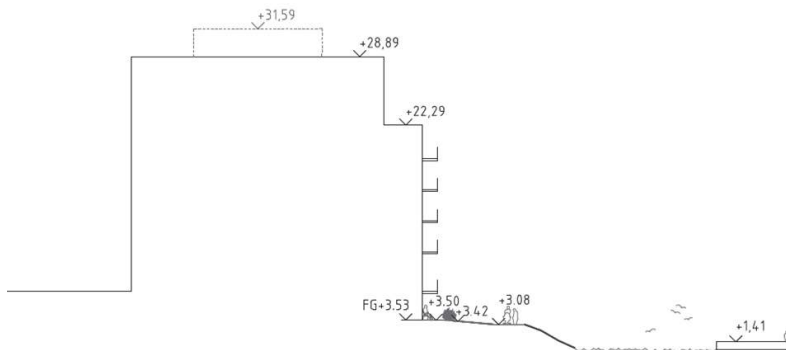
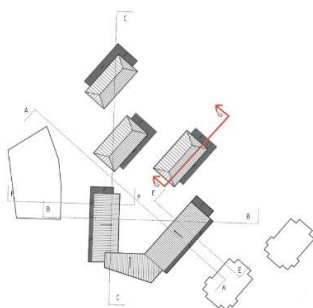
Stadsbyggnadskontoret

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

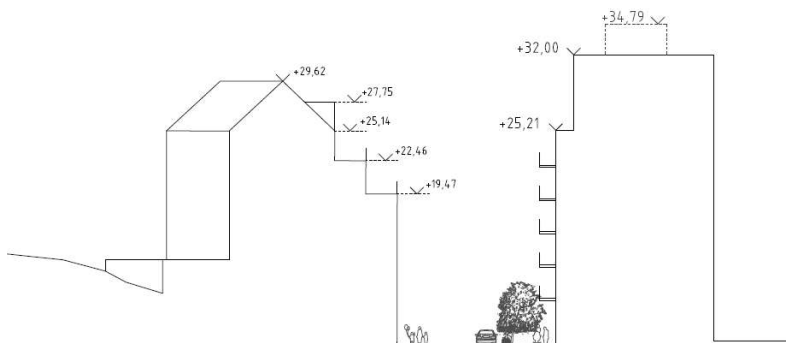
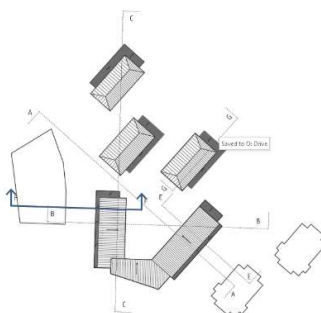
av kvarteret, även med syfte att anpassa skalan i förhållande till omgivande stadsrum och bebyggelse. Samtliga tre punkthus ges, likt befintliga punkthus inom Tvålen 6, en lägre våningsdel mot vattnet och strandstråket.



Sektion vid östra Segelbåtsvägen enligt grön markering i bild till vänster. Bild: Yellon



Sektion vid strandstråket enligt röd markering i bild till vänster. Bild: Yellon



Sektion vid norra Segelbåtsvägen enligt blå markering i bild till vänster. Bild: Yellon

Stadsbyggnadskontoret

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

Balkonger påverkar upplevelsen av en volym/byggnad och hur den relaterar till omgivande stadsrum. Ett generellt förhållningssätt är att balkonger ska utformas så att de inordnar sig i en övergripande gestaltningsidé för fasader och volymer i stort, att de bidrar till en sammanhållen helhet och förhåller sig och anpassas till omgivande stads- och vattenrum. Balkonger ska bidra till att levandegöra omgivande stadsrum utifrån dess enskilda karaktär och förutsättningar.

I och med kvarterets läge invid vattnet, och att det kan upplevas från länge håll, är det viktigt att balkonger inte är volymskapande. Inglasning av balkonger medges inte. Där utkragande balkonger möjliggörs/tillåts ska de uppföras i en begränsad omfattning och på väl valda platser. En enhetlighet i placering och utformning av balkonger ska finnas för de olika punkthusen. Placering och utformning av balkonger prövas under granskningsskedet.

Förskola

Planförslaget innebär att en ny förskola om cirka 700 kvm lokalarea (LOA) möjliggörs i entréplan inom den u-formade byggnaden närmast Tvärbanan/Alviksbron, mot anslutande gata och torg. Disponibel yta inom entréplanet skapar förutsättningar för en förskola med fyra avdelningar. Förskolan föreslås utformas genomgående med entré från gården.



Illustration av föreslagen
förskolegård. Bild: AJ Landskap

Om förskola anordnas ska en förskolegård om minst 850 kvm anordnas på kvartersmark inom kvarterets gårdsmiljö. I föreslagen utformning förses gården med ytor för sociala funktioner och kommunikation närmas byggnaden. Utanför dessa ytor finns en trygg zon med lekfunktioner, en rörelsezon med träd och öppna ytor för rörelselek samt en upplevelsezon med lekkullar, träd, odling och lekbuskage. Vid entrén från norra Segelbåtsvägen finns barnvagnsuppställning och förråd för lekutrustning. På de tider förskolan är stängd kan hela gården nyttjas av de boende.

Allmän platsmark

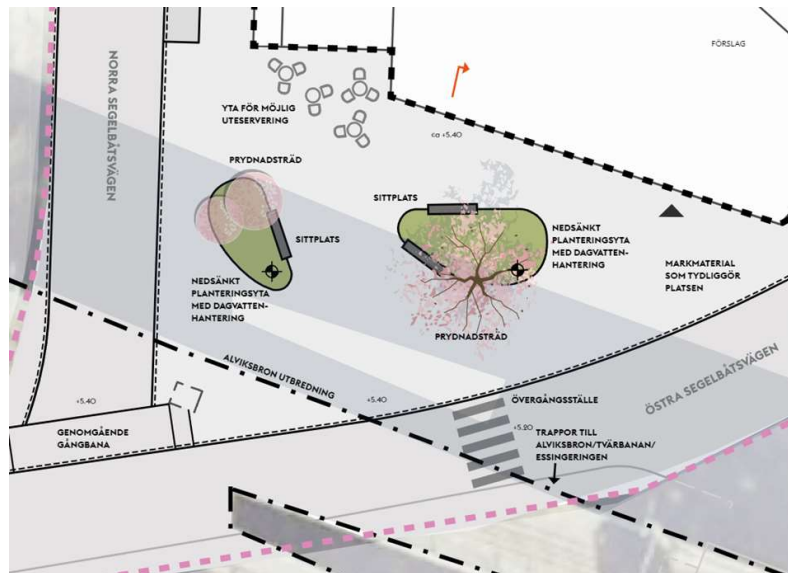
Ett program för allmän plats har upprättats med syfte att pröva hur ytorna i anslutning till föreslaget kvarter skulle kunna utvecklas. Allmän plats regleras i planförslaget med användningsbestämmelserna gata, torg respektive park.

Stadsbyggnadskontoret

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

Torgplatsen

Mellan kvarteret och korsningen av de två delarna av Segelbåtsvägen invid Tvärbanan och Alviksbron föreslås en yta omvandlas till en ny vistelseyta/offentlig mötesplats med bland annat planteringsytor, träd och sittplatser som anpassas till platsens gångflöden. Markytan närmast planerad byggnad hålls fri för att möjliggöra sittplatser utomhus för lokaler i entréplanet.



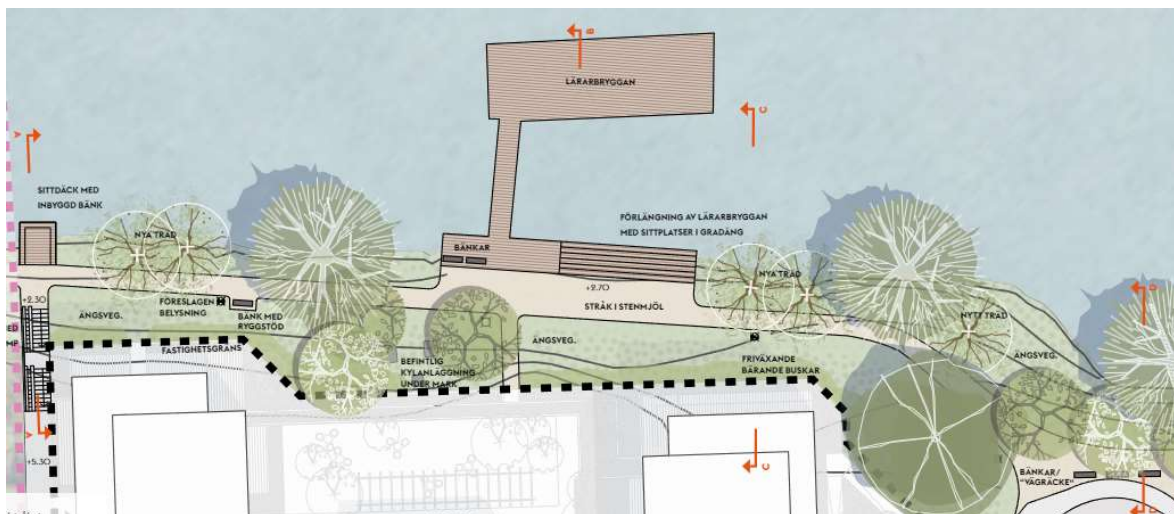
Situationsplan från Program för allmän plats som redovisar ett koncept/möjlig utformning av föreslagen ny platsbildning söder om föreslaget kvarter mot Tvärbanan. Bild: Landskapslaget

Strandstråket

Mellan föreslaget kvarter och strandlinjen utvecklas befintlig strandpromenad och anslutande grönytor med bland annat breddad gångbana, sittplatser/sittdäck och kompletterande trädplanteringar. Lärarbryggan, som idag är en privat anläggning, är en viktig målpunkt inom området. I förslaget föreslås Lärarbryggan bli en allmän yta och kompletteras med en konstruktion i trä på landsidan med en sittgradäng som skapar närhet till vattnet.

Stadsbyggnadskontoret

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



Situationsplan från Program för allmän plats som redovisar ett koncept/möjlig utformning av föreslagen parkmark längs vattnet. Bild: Landskapslaget

Norra Segelbåtsvägen

Planförslaget innebär att området mellan Ångtvätten 16, 12 och 22, som idag har ett svårtolkat gaturum med otydliga avgränsningar, omvandlas till en allmän gata med en mer sammanhållen utformning. Gatans utformning beskrivs vidare under avsnittet "Gator och trafik".

Vattenområden

Vattenområdet som berörs av planförslaget föreslås planläggas som vattenområde där brygganläggningar tillåts samt öppet vattenområde.

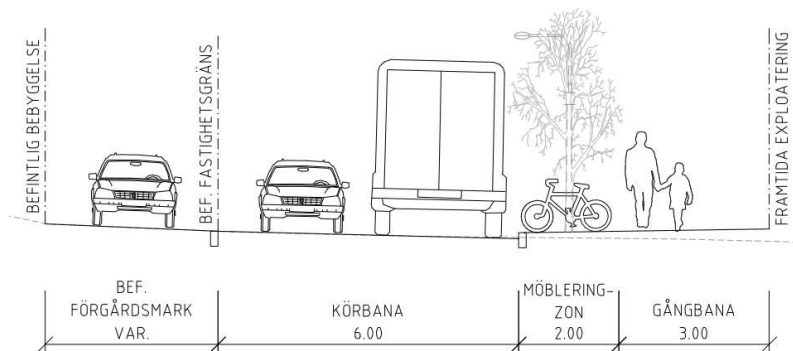
Gator och trafik

Gatunät

Norra Segelbåtsvägen utformas med en tre meter bred gångbana på gatans östra sida intill föreslaget kvarter för god framkomlighet för gående. Mellan körbana och gångbana föreslås en möblerings- och planteringszon på 2 meter som utöver träd kan rymma annan låg plantering, cykelställ och belysning. Körbanan följer befintlig fastighetsgräns till Ångtvätten 12 och ges en bredd på 6,0 meter för att möjliggöra möte mellan tunga fordon. Ingen parkering planeras intill gångbanan, men angöring är möjlig i körbanan för leveranser till förskolan och tillgänglig angöring till bostadsentréer.

Stadsbyggnadskontoret

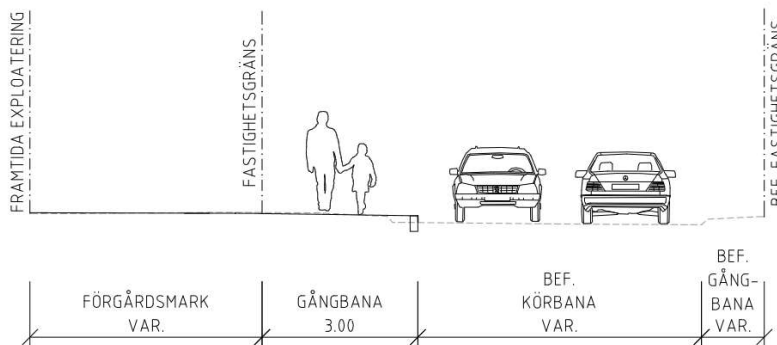
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner



Sektion vid norra Segelbåtsvägen. Bild: Ramböll

I norr avslutas gatan i en vändplats som är dimensionerad för sopbil. Vändplatsen har placerats så att befintliga bilramper till fastigheten Ångtvätten 12 nås från vändplatsen, men tillräckligt långt söderut för att möjliggöra en yta fredad från motorfordonstrafik utanför entrén till befintlig gymnasieskola inom Ångtvätten 22. Från vändplatsen, norr om föreslaget kvarter, tillskapas en allmän trappkoppling ner till strandstråket. Gatudragningen av norra Segelbåtsvägen har anpassats för att på sikt kunna förlängas norr om planområdet.

På östra Segelbåtsvägen föreslås gångbanan breddas till 3 meter intill föreslaget kvarter. Dagens vändplats ligger utanför planområdet och behåller befintligt läge och storlek.



Sektion vid östra Segelbåtsvägen innan befintlig vändplats. Bild: Ramböll

Biltrafik

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal för detalplanen tagits fram. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,4–0,45 bilplatser per

Stadsbyggnadskontoret

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

lägenhet och det projektspecifika parkeringstalet är 0,45. Därutöver tillkommer tillägg på 10% för besöksparkering. Detta innebär ett parkeringstal på totalt cirka 0,5 (0,495) bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering.

Planförslaget möjliggör cirka 200 bostäder vilket med ovanstående p-tal ger ett parkeringsbehov motsvarande cirka 100 p-platser för bil inklusive besöksparkering. För förskolan planeras inga p-platser enligt gällande riktlinjer.

Bilparkeringsplatser anordnas i garage i källarplan under föreslaget kvarter. Den utformning av garageplanet som har prövats möjliggör 76 bilparkeringsplatser inklusive 5 platser för rörelsehindrade. Byggaktören har även tillgång till 43 bilparkeringsplatser inom fastigheten Tvålen 7 (befintligt parkeringsgarage under Tvärbanan) i direkt anslutning till planområdet vilket ger möjlighet till totalt ca 120 parkeringsplatser.

Ingen gatuparkering ordnas inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det största gångflödet kan även framöver förväntas komma från entrén till tvärbanan. Nya och breddade gångbanor inom planområdet skapar bättre framkomlighet och trafiksäkerhet för gående. Cykling föreslås fortsatt ske i blandtrafik då hastigheterna är låga och biltrafiken även fortsättningsvis kommer ha låga flöden.

Cykelparkeringstalet är 3 cyklar per 100 kvm ljus BTA bostad vilket motsvarar ett behov av cirka 525 cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringar anordnas inomhus i cykelrum samt utomhus inom bostadsgården och på förgårdsmark. På allmän plats finns möjlighet att inrymma cykelparkering bland annat på möbleringsytan mellan gångbanan och körbanan på norra Segelbåtsvägen intill förskolan.

Spårvägsbro

Planområdet berör en mindre del av Alviksbron som planläggs som kvartersmark för spårvägsbro (T1). Inom samma användningsområde föreslås marken under bron planläggas som

Stadsbyggnadskontoret

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

allmän plats, gata och torg. Avgränsningar av användningarna i höjddled ska studeras vidare inför granskningen.

Tillgänglighet

Föreslagna bostäder och förskola nås tillgängligt via angöring från norra och östra Segelbåtsvägen. Samtliga lägenheter nås med hiss. Parkeringsplatser för rörelsehindrade finns i garaget där tillgängliga kopplingar finns till de nya bostäderna och förskolan. Samtliga föreslagna byggnader är sammanlänkade genom garaget.

Strandskydd

Huvuddelen av planområdet berörs av miljöbalkens regler om strandskydd. Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I gällande stads- och detaljplaner är hela området planlagt som kvartersmark samt vattenområde och är privatägt. Eftersom gällande planer ersätts med denna detaljplan återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs.

Kommunen får enligt plan- och bygglagen (4 kap 17 §) upphäva strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken om det finns särskilda skäl till det och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet upphävs med bestämmelse i plankartan enligt illustration A inom kvartersmark och allmän platsmark som ligger inom 100 meter från strandlinjen samt inom vattenområden som möjliggör brygganläggningar (W1).

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i berörda delar är att det aktuella området behöver tas i anspråk för att tillgodose angelägna allmänna intressen som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap 18c § 5p.). Kommunens behov av tätortsutveckling på platsen bedöms som ett angeläget allmänt intresse som långsiktigt ger fördelar för samhället genom att bidra med ca 200 nya bostäder. Planförslaget säkerställer även park -och friluftsområden. Ett annat särskilt skäl är att området redan har tagits i anspråk genom befintlig bebyggelse på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte (MB 7 kap 18 c § 1 p.).

Stadsbyggnadskontoret

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

Inom strandskyddsområdet föreslås bostäder i form av flerbostadshus. Flerbostadshusen bedöms endast ha en begränsad hemfridszon. Bostadsbebyggelsen bedöms med föreslagen utformning inte få en avhållande effekt för allmänhetens möjligheter att nyttja området närmast strandlinjen och att fritt kunna passera. Vidare planläggs området längs vattenlinjen som allmän platsmark, park. Avsikten är även att berörda vattenområden, som idag är privatägda, ska övertas av kommunen samt att föreslagna brygganläggningar ska vara i kommunal ägo och vara allmänt tillgängliga. Genom den valda planutformningen blir det möjligt att i framtiden passera längs stranden i och med att detaljplanen säkerställer en fri passage. Detta tillför friluftslivet ett positivt värde och bedöms därmed bidra till strandskyddets syften.

De värden som strandskyddet syftar till att bevara bedöms inte påverkas negativt. De få naturvärden som finns på land och i vattnet kan bibehållas och allmänhetens tillgång till strandområdet förbättras. Bedömningen är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planförslaget avser väger tyngre än strandskyddsintresset på platsen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

El/Tele

Ledningar för tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät i området.

Idag finns en sjövattenledning som försörjer byggnaden med kyla.

Avfallshantering

Alla hus inom föreslaget kvarter är sammanlänkade genom det underliggande garaget. Miljörum föreslås få en placering i det

Stadsbyggnadskontoret

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

mittersta husets bottenvåning. Avståndet till miljörummet överstiger inte 50 meter från något av trapphusen.

Räddningstjänst

Området bedöms ha goda förutsättningar för att möjliggöra god framkomlighet för räddningstjänstens fordon (Bengt Dahlgren Brand & Risk, 2023). Uppställningsplatser för höjdfordon bedöms generellt kunna anordnas i vägbanan. Gällande tillgång till brandvatten har inga hinder i detta läge identifierats. Eventuellt behöver området kompletteras med enstaka brandposter. Tvärbanan som löper på en bro söder om planområdet bedöms inte utgöra ett hinder för räddningstjänsten med hänsyn till det stora avståndet mellan kontaktledningar och planerad bebyggelse.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

Naturmiljö

Strandzonen planläggs som allmän platsmark och strandzonens naturvärden kan på så sätt ges ett skydd för framtiden. Även berört vattenområde avses övertas med kommunalt huvudmannaskap. Planförslaget innebär att befintliga träd i anslutning till Lärarnas hus mot östra Segelbåtsvägen och mot Alviksbron tas bort (körsbär och lönn). Nya trädplanteringar föreslås inom torgplatsen invid Tvärbanan. Mot vattnet kompletteras strandstråket med nyplantering av knäckeplar som är karaktäristisk för Stockholms strandlinjer. Förutsättningar för trädplanteringar utreds även inom norra Segelbåtsvägen.

De två särskilt skyddsvärda träden (Triviallöv, träd klass 1) och det värdefulla träd (Lönn, träd klass 3) som identifierats inom planområdet vid naturvärdesinventering ska sparas och bedöms

Stadsbyggnadskontoret

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

inte påverkas negativt av ett genomförande av planen. Vid anläggandet av bebyggelsen och de schaktarbeten som behövs ska riktlinjer i stadens tekniska handbok följas.

I och med att det endast är en begränsad del gräsbevuxen yta som tas i anspråk i samband med detaljplanen samt att alla skyddsvärda träd och strandlinjen bevaras är bedömningen att en fågelinventering inte är nödvändig. Planförslaget bedöms inte påverka fåglar negativt.

Planområdet ligger i ESBO-nätverk för viktiga livsmiljöer för skyddsvärda arter. Bedömningen är att detaljplanen inte har någon negativ inverkan på dessa naturvärden. Planförslaget bedöms heller inte medföra någon negativ inverkan på fladdermöss. Gatu- och GC-belysning utmed stranden bör dock anpassas eftersom framför allt insekter och många fladdermöss, inklusive vattenfladdermus, missgynnas av upplysta ytor.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Med föreslagna dagvattenåtgärder beräknas föroreningsbelastningen att minska för samtliga undersökta ämnen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Lärarnas hus har tillsammans med angränsande verksamhetsbyggnader betydelse för stadsbilden runt anslutande vattenrum. Konsekvenserna för stadsbilden av en rivning bedöms dock bli begränsade. Förslagets nya byggnader bedöms vara väl avvägda vad gäller byggnadshöjd och relation till landskaps- och bebyggelsesiluetten. Genom gruppering och utformning länkar de samman befintlig verksamhetsbebyggelse väster om planområdet med befintliga punkthus öster om planområdet på ett sätt som bedöms ge en god och platsanpassad helhetsverkan. Fronten mot vattenrummet stärks genom att föreslagna nya punkthus konsekvent riktar sig mot vattnet. Då föreslagna punkthus inte

Stadsbyggnadskontoret

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

trappar av mot vattnet kommer befintliga gulklassade verksamhetsbyggnader att bli mindre synliga från vissa platser.



Vy från Essingebron. Befintlig situation i bilden till vänster. Byggnadsvolymer som planförslaget möjliggör redovisas i bilden till höger. Bild: Yellon



Vy från Fredhäll. Befintlig situation i bilden till vänster. Byggnadsvolymer som planförslaget möjliggör redovisas i bilden till höger. Bild: Yellon



Vy från Tranebergsbron. Befintlig situation i bilden till vänster. Byggnadsvolymer som planförslaget möjliggör redovisas i bilden till höger. Bild: Yellon

Stadsbyggnadskontoret

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



Vy från Alviks strand. Befintlig situation i bilden till vänster. Byggnadsvolymer som planförslaget möjliggör redovisas i bilden till höger.
Bild: Yellon

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk konsekvensanalys av planförslaget har upprättats (Tyréns 2023). För Stora Essingen som kulturmiljö bedöms rivningen av Lärarnas hus, trots att byggnaden tillhör Stora Essingens arkitektoniskt mer bearbetade byggnader, inte ge långtgående negativa konsekvenser. Anledningen är att byggnaden och verksamheten (som inte längre finns kvar inom byggnaden) inte är djupt förankrade på platsen. Lärarnas hus är en påkostad och genomarbetad byggnad, men många av de ursprungliga kvaliteterna har förlorats genom renoveringar. Lärarnas hus är också relativt okänd i ett arkitekturhistoriskt perspektiv. Det finns flera kontorshus från 1980-talet som är av större betydelse i detta avseende. Den stadsmässighet som byggnaden tillför runt tvärbastionen omtolkas med planförslaget.

Som byggnad uppförd av och för ett fackförbund har Lärarnas hus tydliga kopplingar till ett stort antal andra förbundshus, ofta byggda något tidigare. En rivning minskar den geografiska och utformningsmässiga bredden i denna kategori som är specifik för Stockholm.

Lärarnas hus har, genom sitt förhållandevis tidiga byggår, ambitionen att skapa en modern och stimulerande arbetsmiljö. Den integrerade konstnärliga satsningen har betydelse i berättelsen om hur Stockholms kontorshus utvecklats. Genom en rivning blir denna berättelse svårare att följa.

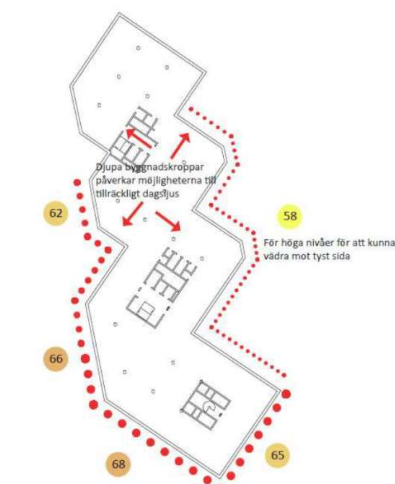
Stadsbyggnadskontoret

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

Planförslaget bedöms inte påverka känd fornlämning norr om planområdet.

Rivning av Lärarnas hus

Ett bevarande av Lärarnas hus bedöms inte vara möjligt/genomförbart om lägenheter med en god ljudmiljö och ändamålsenlig bebyggelsestruktur ska skapas inom området. Lärarnas hus har terrasseringar mot vattnet med en djup kärna i de nedersta våningsplanen. Även våningsplanen högre upp i byggnaden har ett större djup än vad som är önskvärt för bostäder. Därtill behöver kraven på dagsljus kunna uppfyllas.



Våningsplan inom Lärarnas hus. Höga bullervärden vid fasad samt byggnadens form innebär en låg möjlig utnyttjandegrad av ytorna inom byggnaden för bostäder. Bild: Yellon

Buller från Tvärbanan och Essingeleden gör tillsammans med byggnadens form att trafikbullerförordningen inte går att uppfylla för bostadsanvändning. Bullernivåerna innebär att det inte är möjligt med enkelsidiga lägenheter mot Alviksbron och genomgående lägenheter är inte möjliga på grund av husdjupet, byggnadens vinklar samt terrasserade form. Buller från Essingeleden påverkar byggnadens fasad mot vattnet och därmed finns vid delar av fasaden inte förutsättningar för att skapa en bullerskyddad sida. Sammantaget ger detta en låg möjlig utnyttjandegrad av ytorna inom byggnaden för bostäder.

Att omvandla delar av byggnaden till bostäder och bibehålla delar för kontor och/eller konferensverksamhet bedöms inte ekonomiskt eller praktiskt genomförbart. Lärarnas hus är byggt för en enda stor hyresgäst. Förutsättningar för bostäder, och flera mindre hyresgäster för kontor inom befintlig byggnad skulle bland annat innebära invändiga rivningar och ombyggnationer på grund av exempelvis brandcellsindelning och logistik. Huvuddelen av entrévåningen utgörs idag av konferenslokaler, hörsal, reception, matsal, restaurang och är beroende av en eller flera aktörer som hanterar helheten om det ska fungera väl.

Ett bevarande av Lärarnas hus bedöms även innebära mycket begränsande möjligheter att tillskapa erforderliga lokaler för förskola och förskolegård med lämplig storlek och ljudmiljö samt begränsande möjligheter att forma gaturum med lämplig dimensionering med väl fungerande bottenvåningar som öppnar upp sig mot gatan.

För att minimera den klimatpåverkan som rivningar och

Stadsbyggnadskontoret

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

nybyggnationer innebär föreslås cirkulär bygg- och rivningsprocess, återbruk och återvinning av material samt miljöcertifiering av nybyggnation studeras under fortsatt planprocess.

Störningar och risker

Förorenad mark

Den utförda miljötekniska markundersökningen indikerar inte att föroreningssituationen skulle innebära ett hinder för aktuellt planförslag (Afry, 2023). PAH-er i ytlig jord är möjligt att hantera i byggskedet. När det gäller de höga halterna av zink och barium kan kompletterande provtagningar utföras för att få fram en representativ halt för området och därefter få en mer nyanserad bild av föroreningssituationen. Fyllnadsmassor inom fastigheten bör utredas vidare utifrån hur kommande exploatering ska genomföras.

Risk för urspårning och brand i spårvagn

Föreslagen bebyggelse planeras på ett avstånd om mer än 15 meter från Tvärbanan/Alviksbron. Urspårning vid Tvärbanan eller en fullt utvecklad tågbrand bedöms inte innebära risk för allvarlig påverkan på föreslagen bebyggelse eller på människor som visats i byggnaderna. Inga särskilda byggnadstekniska åtgärder bedöms krävas för att hantera urspårningsrisken eller brandspridningsrisken från en fullt utvecklad spårvagnsbrand (Projektstaben, 2023).

Påseglingsrisk

Med hänsyn till trafikeringsituation och att byggnader planeras på ett avstånd om minst 15 meter från strand bedöms ingen särskild hänsyn behöva tas till påsegling i samband med grundläggning och uppförandet av de nya byggnaderna (Projektstaben, 2023).

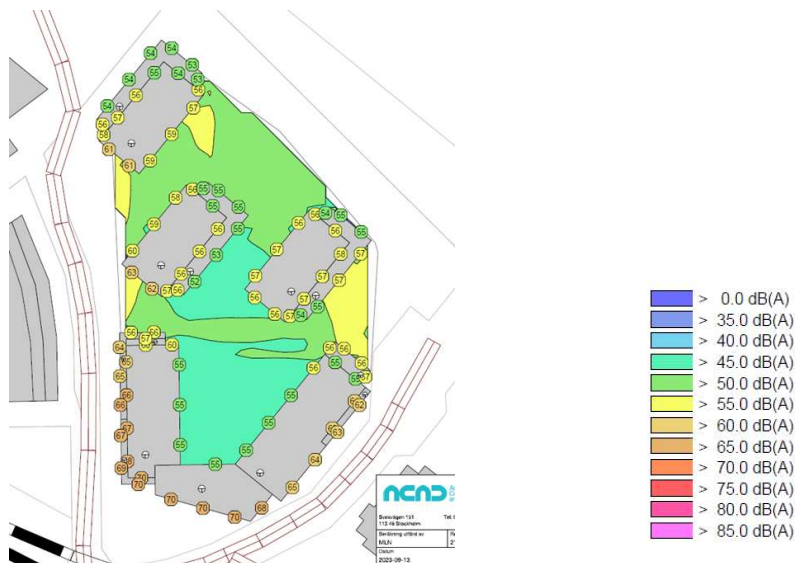
Buller

En bullerutredning har upprättats för planförslaget (ACAD, 2023). Utredningen visar att föreslagen bebyggelse och planlösningar uppfyller gällande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid fasad utan åtgärder.

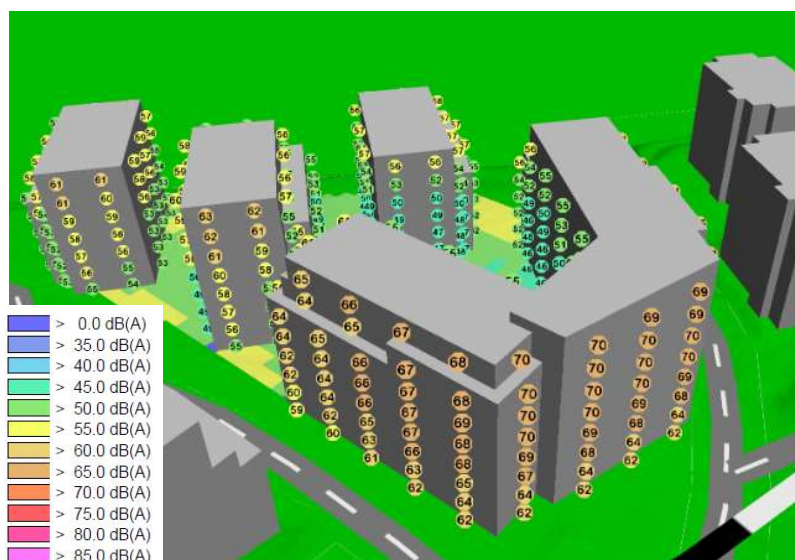
Stadsbyggnadskontoret

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

Bostäder som utsätts för höga bullernivåer från tvärbanan och Essingeleden har minst hälften av boningsrum som vetter mot innergården där fasader får ljudnivåer som är lägre än 55 dBA. En gemensam uteplats kan anordnas på innergården där ekvivalenta nivåer är under 50 dBA och maximala nivåer under 70 dBA.



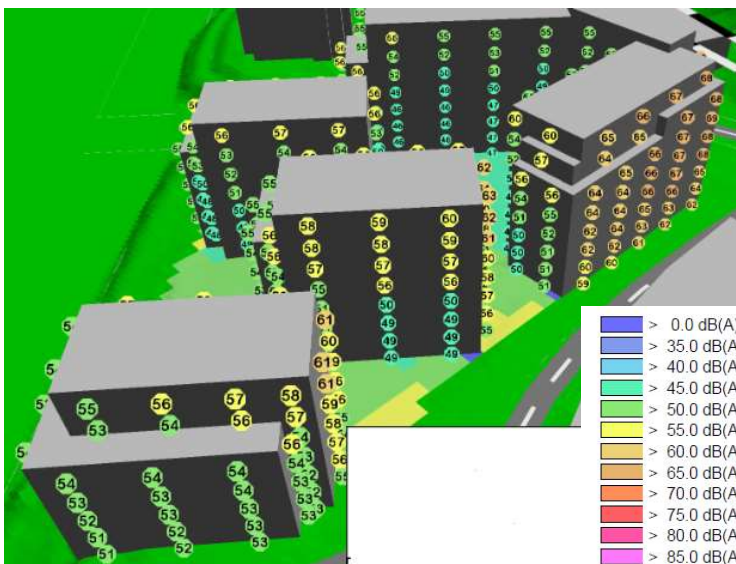
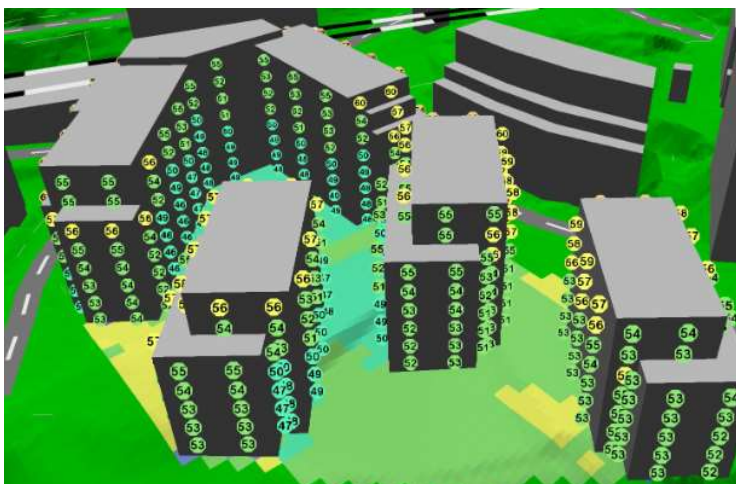
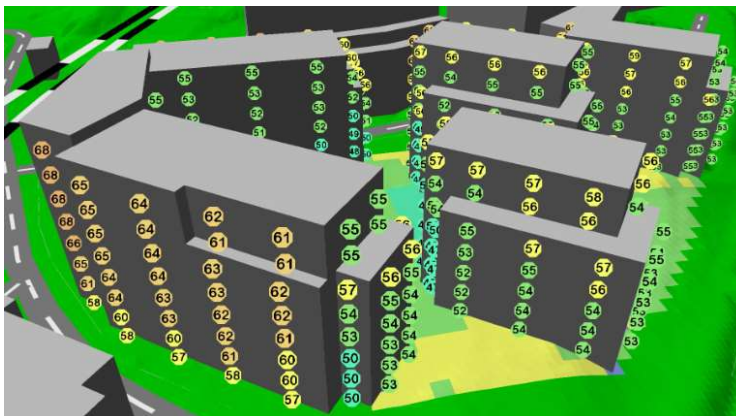
Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik. Frifältsvärden vid mest utsatt del av fasad samt 1,5 meter över mark. Bild: ACAD



Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik. Bild: ACAD

Stadsbyggnadskontoret

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



Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik. Bild: ACAD

Stadsbyggnadskontoret

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

Föreslagen förskolegård får nivåer som uppfyller riktvärden enligt Stockholms stads samt Naturvårdsverket vägledning (ekvivalenta nivåer under 50 dBA och maximala nivåer under 70 dBA).

I planförslaget inför en bestämmelse om störningsskydd som innebär att bostäder ska utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras.

Översvämningsrisker

I och med att det inte finns några större problem med skyfall inom planområdet idag och att vatten avleds ytligt mot recipienten är det viktigaste för skyfallshanteringen i planerad situation områdets höjdsättning. Ytliga avrinningsvägar behöver skapas och instängda områden ska undvikas. Flöden bör vid skyfall avledas via vägnätet där vatten kan avrinna vidare mot recipienten. Garagenedfarter behöver planeras så vatten inte avleds ner i dessa vid skyfall vilket kan ske genom lokala upphöjningar eller kantsten.

Ett genomförande av planförslaget innebär att befintlig lågpunkt inom planområdet byggs bort. Föreslagen gata, torg och gårdsytor inom kvartersmark ska i så stor mån som möjligt höjdsättas så att flödet leds mot recipient utan att belasta befintlig lågpunkt direkt öster om planområdet vid Segelbåtsvägen. Enligt genomförd skyfallsanalys bräddar lågpunkten vid Segelbåtsvägen ner mot recipienten utan att orsaka skada på fastigheter, exempelvis Tvålen 6.

I karta nedan redovisas föreslagen dagvattenhantering.

Dagvattenåtgärder föreslås i enlighet med Stockholm stads riktlinjer och dagvattenpolicy. Åtgärderna dimensioneras för att fördröja och rena 20 mm dagvatten från hårdgjorda ytor, vilket för området motsvarar en volym på 107 m³, varav 73 m³ från kvartersmark och 34 m³ från allmän platsmark. Dagvattnet föreslås tas omhand i regnväxtbäddar, skelettjordar och i översilningsytor. Genom att implementera föreslagna åtgärder visar flödes- och föroreningsberäkningar att belastningen minskar jämfört befintlig situation.

Dagvattenservis och höjdsättningen ska utredas under fortsatt planprocess för att säkerställa genomförbarheten för föreslagna

Stadsbyggnadskontoret

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

dagvattenåtgärder. Placeringen av föreslagna dagvattenåtgärder kan justeras.

Befintligt garageplan tillhörande Lärarnas hus avses att bevaras. Garageanläggningen har en färdiggolvnivå på +2,73 meter (RH2000) och ligger således ovan länsstyrelsens rekommenderade lägsta nivå för grundläggning med hänsyn till förväntade klimatförändringar.

Teckenförklaring

- Plangräns
- - - Kvartersmark
- Situationsplan
- Flödesriktning
- Sekundär avrinning

Åtgärd

- Skelettjord
- Översilningsyta
- Regnväxtbädd, 70 mm
- Regnväxtbädd, 150 mm
- Regnväxtbädd, 200 mm

Markanvändning

- Gångväg, plattor
- Gångväg, grusad
- Grönyta
- Gårdsyta inom kvarter
- Kuperad grönyta
- Takyta
- Torg
- Trädäck
- Väg



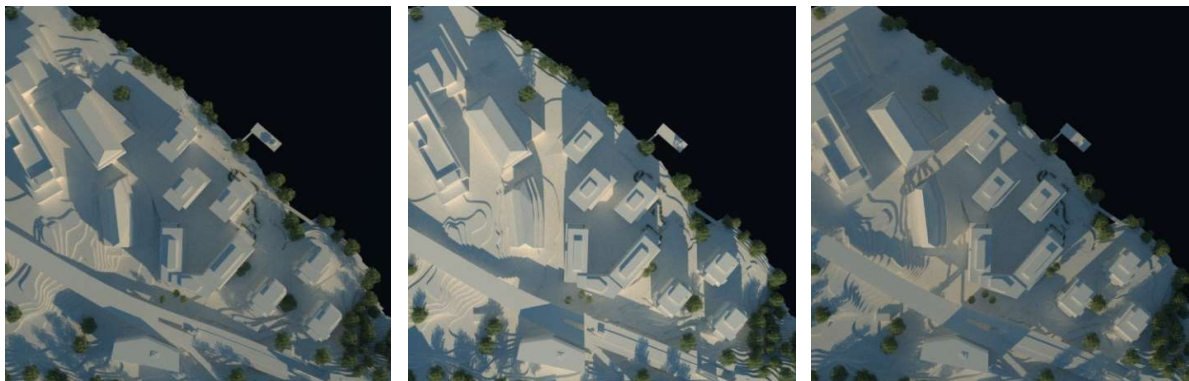
Åtgärdsförslag för dagvatten. Bild: Bjerking

Ljuförhållanden och lokalklimat

Nedan redovisas genomförda solstudier/skuggverkan med befintlig bebyggelse tillsammans med ny föreslagen bebyggelse vid vårdagjämning den 20 mars respektive sommarsolstånd den 23 juni (kl. 9, kl. 12 och kl. 15).

Stadsbyggnadskontoret

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



Solstudier, vårdagjämning kl. 9 (bild till vänster), kl.12 (bild i mitten) och kl.15 (bild till höger). Bild: Yellon



Solstudier, sommarsolstånd kl. 9 (bild till vänster), kl.12 (bild i mitten) och kl.15 (bild till höger). Bild: Yellon

Bebyggelsens placering bedöms inte innebära någon betydande påverkan på befintliga bostadshus inom Tvålen 6 avseende skuggverkan.

Barnkonsekvenser

Den övergripande bedömningen är att aktuellt planförslag tillför många positiva värden sett ur ett barnperspektiv. Området görs mer sammanhållet genom ny föreslagen lokalgata och torg mot Alviksbron som länkar samman befintlig bebyggelse inom området med Tvärbanans station Stora Essingen. Gatan, torget och föreslagen ny trappkoppling från gatan ner till strandpromenaden i planområdets norra del förbättrar trafiksäkerheten och framkomlighet/tillgängligheten till målpunkter och mötesplatser för barn och unga inom och i anslutning till planområdet såsom förskola, grundskola, gymnasieskola, strandzonen, Lärarbryggan med mera.

Stadsbyggnadskontoret

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

Den upplevda tryggheten kan anses förbättras då fler människor vistas på platsen under fler av dygnets timmar. Utblickar från fönster mot strandpromenaden, omgivande gator och torg tillkommer. Gång- och cykelvägnätet förstärks och bebyggelse ramar in omgivande allmänna platser.

Boendemiljön har utformats med avseende på fysisk tillgänglighet för alla, med ramper, tydliga stråk och korta rekommenderade avstånd till viktiga funktioner. Förskolegården kan nyttjas av de boende de timmar förskolan är stängd vilket ger möjlighet till lek, variation och stimulans i närmiljön.

Tidplan

Samråd	19 december – 13 februari 2024
Granskning	Fjärde kvartalet 2024
Antagande SBN	Andra kvartalet 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnad, drift och skötsel inom kvartersmark samt för anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av allmänna gator samt gatuträd.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av parker.

Stadsbyggnadskontoret

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

Avtal

Avtal rörande utbyggnad av allmän plats och överlåtelse av mark träffas mellan exploateringskontoret, byggaktören och övriga berörda fastighetsägare. Avtalen tecknas innan detaljplanen antas.

Avtal träffas mellan ledningsägare och byggaktören för anslutning av kvartersmark.

Byggaktören svarar för servisanmälan, abonnemang eller motsvarande för respektive servis och anslutning av media till kvartersmarken.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stads- och detaljplaner Pl 6737, Dp 88146 och Dp 93043A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Inom planområdet ingår fastigheter enligt nedan.

<i>Fastighet</i>	<i>Lagfaren ägare</i>
Ångtvätten 16	Ångtvätten 16 Fastighets AB
Ångtvätten 12, del av	Kb Edificator, Ernst Hellstedt O Co
Ångtvätten 22, del av	Areim Investment 4-6 AB
Stora Essingen 1:87, del av	Stockholms stad
Stora Essingen 1:4 (vattenområde)	Ångtvätten 16 Fastighets AB
Stora Essingen 1:1 (vattenområde), del av	Stockholms stad

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål och förskola inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons- och gångtrafik, torg samt parkområde.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som allmän plats inom fastigheterna Ångtvätten 12, 16 och 22 avses genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Stora Essingen 1:87. Fastigheten Stora Essingen 1:4, vattenområde, avses i sin helhet genom fastighetsreglering överföras till kommunägda fastigheten Stora Essingen 1:1, vattenområde.

Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål och förskola) avses utgöra en separat fastighet, som bildas genom fastighetsreglering. I kartan nedan illustreras de fastighetsregleringar som blir aktuella.



Ljusblått område: Förs från Ångtvätten 12 till Stora Essingen 1:87.

Rosa område: Förs från Ångtvätten 22 till Stora Essingen 1:87.

Gröna områden: Förs från Ångtvätten 16 till Stora Essingen 1:87.

Blått område: Stora Essingen 1:4 förs till Stora Essingen 1:1.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ.

Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenskyldighet enligt 14 kap. 14 §.

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar påverkas av planförslaget. Gemensamhetsanläggning kan vid behov inrättas. Planens genomförande är inte beroende av inrättande av gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätter

Inga befintliga ledningsrätter berörs i och med planförslaget. Ledningsrätt kan vid behov inrättas. Planens genomförande är inte beroende av inrättande av ledningsrätt.

Servitut

Befintligt servitut för allmän gångtrafik längs vattnet berörs då delar av servitutsområdet överförs till allmän plats. Servitutet kan ändras i samband med övrig fastighetsbildning.

Befintligt avtalsservitut för väg/angöring vid norra Segelbåtsvägen berörs då servitutsområdet överförs till allmän plats. Servitutet avses upphävas till följd av att det blir onyttigt.

Servitut kan vid behov bildas. Planens genomförande är inte beroende av nybildning av servitut.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagandet av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploatering inom kvartersmark samt allmän plats, och svarar för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.

Vatten och avlopp

Vatten - och avlopp samt dagvatten inom planområdet ska anslutas till Stockholm Vatten och Avfalls VA - anläggning och avgifter för anslutning kommer att tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Gatukostnader

Byggaktören ska bekosta utbyggnaden av allmän plats.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Mark utlagd som allmän plats och vattenområde ska överlåtas till Stockholms stad utan ersättning vilket regleras i exploateringsavtal med berörda fastighetsägare.

Fastighetsbildning

Byggaktören bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

El och tele m.m.

Byggaktören bekostar egen fastighets anslutning till ledningsnätet för el och tele med mera.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Byggaktören ansvarar för hanteringen av eventuella markföroreningar inom kvartersmark och blivande allmän platsmark, så att marken ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Byggaktören står för kostnaderna förknippade med detta.

Grönkompensation

Byggaktören bekostar nödvändiga grönkompensationsåtgärder.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Anslutning sker till befintliga ledningar i Segelbåtsvägen. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms nödvändig med anledning av den nya bebyggelsen.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele

Ledningar för el, tele och fiber finns framdragna till området.

Fjärrvärme

Förutsättningar finns att försörja byggnader inom planområdet med fjärrvärme.

Genomförandetid

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