

Från: [Ulla Selander](#)
Till: [birgitta.bergholm@hyresgastforeningen.se](#); [Administration SBK KLM](#); [Funktion EXPL Exploateringskontoret](#); [Funktion TK Trafikkontoret](#); [Jonas Holmer](#); [Funktion SV registraturet](#); [lars.folke@fortum.com](#); [RES.planarendehantering@fortum.com](#); [kundservice.gas@fortum.com](#); [Funktion MHN Registratur](#); [Leila Massih](#); [Anne Andsten](#); [Funktion SKONHETSRADET](#); [registrator@ssbf.brand.se](#); [Administration SISAB Diariet](#); [Info KULTUR info.stadsmuseum](#); [info@stokab.se](#); [registrator@sl.se](#); [helena.sandberg@sl.se](#); [tony.karlsson@sl.se](#); [remisser-stockholm@skanova.se](#); [stockholm@trafikverket.se](#); [helen.ronnholm@svenskhandel.se](#); [registrator1@stockholmparkering.se](#); [Administration SBR Registratör](#); [Thord Swedenhammar](#); [Nils Löwenspets](#); [Kristian Rosengren](#); [Administration SBK KLM Plangrupp](#); [Jan Eriksson](#); [Administration SBK Stompunkter](#); [Anders Karlson](#); [Birgitta Weylandt Sandell](#); [Reception FSK Receptionen i Tekniska Nämndhuset](#); [dahn.gidstedt@sssb.se](#)
Kopia: [Anders Berg](#); [Marianne Dufva \(extern\)](#); [Tara Nezhadi](#); [Ulla Selander](#)
Ärende: Plansamråd/normalt förfarande för Gladan 2 och 8 i stadsdelen Stadshagen. Dnr 2010-09594-54
Datum: den 19 maj 2011 10:07:50

Planärende på samråd

Diariennr: 2010-09594-54
Projektnamn: Gladan 2 och 8

Samråd startar: 2011-05-19
Samråd slutar: 2011-06-30

Samrådsmöte: 2011-06-08 kl.15:00 - 17:00

Lokal: Sessionssalen, Tekniska Nämndhuset. Fleminggatan 4,

Visningslokaler: Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Fleminggatan 4, Stockholm, St Eriksgatan 47A, Kommentar: Stadsdelsförvaltningens lokal

[Läs mer](#)

Skicka svar till e-postadress: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
eller till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Frågor i detta ärende besvaras av:

Anders Berg, planhandläggare	08 508 27316
Tara Nezhadi, karttekniker	08 508 27251
Ulla Selander, planassistent	08 508 26154

Med vänliga hälsningar,
Stadsbyggnadskontoret



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Anders Berg
Tfn 08-508 273 16

PLANSAMRÅD

2011-05-10

Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Gladan 2 och 8,
Warfvinges Väg 18 i stadsdelen Stadshagen, S-Dp 2010-09594-54**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2002 om utbyggnaden av nordvästra Kungsholmen vilket innebär att området nu genomgår en omvandling till en stadsdel med tät innerstadsstruktur med en blandning av arbetsplatser och bostäder. Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att två kontorshus ersätts med två bostadshus som kan rymma ca 165 lägenheter, en förskola samt kommersiella lokaler i bottenvåningen mot Warfvinges väg.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 8 juni kl. 15 .00 – 17 .00 i Sessionssalen i tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Planförslaget visas under tiden 19 maj – 30 juni i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i stadsdelsförvaltningens lokal, St Eriksgatan 47A, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 30 juni 2011 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Anders Berg

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms stad
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Kungsholmens stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

AB Storstockholms Lokaltrafik
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet
Stockholm Business Region
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Svensk Handel
Skanova

Interna instanser

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Anders Berg
Tfn 08-508 273 16

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)

2011-05-10

S-Dp 2010-09594-54

Förslag

Detaljplan för
Gladan 2 och 8
i stadsdelen Stadshagen
i Stockholm
S-Dp 2010-09594-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning samt planbeskrivning.

BAKGRUND

Planområdet utgörs av kontorsfastigheterna Gladan 2 och 8 vid Warfvinges väg i Stadshagen. Gällande planer anger industri och kontor. Fastigheterna förvärvades i bolagsform 2007 av Einar Mattsson Projekt AB med syftet att kunna riva kontorshusen och ersätta dem med bostadshus. Planen ger möjlighet till två bostadshus som kan rymma ca 165 lägenheter och en förskola.

Fastigheterna är i dag upplåtna med tomträtt av staden till byggherren för kontors- och övriga ändamål. Byggherren avses få ändrad användning och omfattning på tomträttsupplåtelsen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	maj/juni 2011
Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden	sep 2011
Utställning	4 kv 2011
Antagande SBN	1 kv 2012
Byggstart	våren 2012

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning efter ansökan av sakägare.

Exploateringsnämnden ansvarar för att erforderliga avtal tecknas mellan staden och byggherren.

Staden är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för iordningställande av allmän gata och park. Staden har inget ansvar för rivningar, evakueringar eller annat iordningställande av byggbar mark. Byggherren är tomträtthavare för fastigheterna och initiativtagare till rivning av befintliga kontorshus till förmån för nya bostadshus. Byggherren ansvarar för iordningställandet av kvartersmarken och uppförande av därpå planerad bebyggelse. Byggherren ansvarar också för återställande av allmän plats i samband med planens genomförande. Den befintliga tomträtten har redan servisanslutning för vatten och avlopp. I den mån servisen behöver flyttas ansvarar byggherren för det tillsammans med Stockholm Vatten.

Huvudmannaskap

Stockholm Vatten AB är huvudman för va-ledningar. Fortum Distribution AB är huvudman för elledningar och Telia Sonera AB för teleledningar.

Avtal

Följande avtal erfordras för genomförande av detaljplanen:

- Överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren
- Tomträttsavtal mellan staden och byggherren (ny användning och omfattning mot tidigare)

För befintlig elnätstation inom området tecknas avtal mellan byggherren och Fortum.

För förskolan ska hyresavtal mellan stadsdelsnämnden/privat aktör och byggherren träffas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Gladan 2 och 8 som ägs av Fastighets AB Stadshagsparken helägt dotterbolag till Einar Mattsson Projekt AB.

Fastighetsbildning

Gladan 2 och 8 avses slås samman till en fastighet.

Servitut

Det finns ett avtalsservitut för allmän gångväg över förgårdsmarken i Gladan 8. Avtalet avser en gång- och cykelväg utmed Kellgrensgatan. Detta behov föreligger inte längre. Förgårdsmarken förs över till parkmark och gatumark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Då fastigheten upplåtes med tomträtt bekostar staden anläggande av gator och park. Byggherren bekostar all byggnation på kvartersmark samt återställandet av mark, anläggningar och natur som påverkas utanför kvartersmarken. Eventuella kostnader för flytt av VA-servis bekostas av byggherren.

TEKNISKA FRÅGOR

Flytt av ledningar

Inga ledningar utanför fastigheten behöver flyttas.

Elnästation

I ett tillägg till ett tomträttsavtal från 1982 står det att staden har rätt disponera ett område inom Gladan 2 för elnästation. Stationen är i dag placerad i nordvästra hörnet. Dialog pågår med Fortum om eventuell annan placering inom fastigheten.

Radon

Förekomsten av radon ska undersökas och erforderliga skyddsåtgärder utföras.

Infiltration av dagvatten (LOD)

Hela kvarteret är underbyggt med två källarvåningar så dagvattnet ansluts till stadens dagvattenledning.

Störningar under byggtiden

Under byggtiden kommer omgivningen att påverkas av buller från byggtrafiken. Ytor för etablering kommer att behövas på allmän plats. Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas. En plan för att minimera störningarna kommer att upprättas. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t.ex. restfraktioner skall sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i genomförandeskedet. Upplåtelse av allmän mark kräver polistillstånd och debiteras av staden enligt gällande taxa.

MILJÖPÅVERKAN

Olika miljölagar och -regler ställer krav på byggnadernas rumsliga och tekniska utformning. Buller, partiklar i luft och riskfrågor omhändertas till största del av byggherren med hjälp av olika tekniska lösningar. Buller, partiklar i luft och riskfrågor följs upp i samband med hanteringen av bygglov och bygganmälan.

UTREDNINGAR

Utredningar har genomförts av Stockholms stad och byggherren för att utröna planområdets lämplighet för bostäder och vilka åtgärder som behöver vidtas. Resultaten utgör grund för detaljplanearbetet och redogörs för i planbeskrivningen.

MEDVERKANDE

Denna genomförandebeskrivning har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret och byggherren.

Katrin Berkefelt
planchef

Anders Berg
planhandläggare



Förslag

Detaljplan för
Gladan 2 och 8
i stadsdelen Stadshagen
i Stockholm
S-Dp 2010-09594-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ger möjlighet till rivning av två kontorshus och att dessa ersätts med två bostadshus som kan rymma ca 165 lägenheter, en förskola samt kommersiella lokaler i bottenvåningen mot Warfvinges väg och Kellgrensgatan.

PLANDATA



Planområdet, Gladan 2 och 8, ligger i hörnet av Warfvinges Väg och Kellgrensgatan och gränsar också till Gladan 5, en kontors- och industrifastighet, och ett parkstråk. På andra sidan Warfvinges Väg uppförs två bostadskvarter och på andra sidan Kellgrensgatan ligger kontorsfastigheter.

Planområde

Planområdet utgörs av kontorsfastigheterna Gladan 2 och 8 med adresserna Warfvinges väg 16, 18 och 20.

Markägoförhållanden

Einar Mattsson Projekt AB förvärvade fastigheterna 2007 med avsikt att ersätta befintliga kontorshus med ny bostadsbebyggelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan 99**

Nordvästra Kungsholmen är i Översiktsplan 1999 betecknat som ett stadsutvecklingsområde. Program för Nordvästra Kungsholmen, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002, innebär att området nu genomgår en omvandling till en stadsdel med tät innerstadsstruktur med en blandning av arbetsplatser och bostäder. I Stockholms nya översiktsplan, ÖP 2010, antagen av kommunfullmäktige i mars 2010 och snart lagakraftvunnen, anges att den beslutade inriktningen i Program för Nordvästra Kungsholmen ska gälla i fortsatt planering och byggande.

Gällande detaljplan

I gällande plan för Gladan 2, Pl 1500 C, fastställd 1939, har fastigheten användningsbestämmelse för industriellt och därmed jämförligt ändamål. I gällande plan för Gladan 8, Pl 8018, fastställd 1982, har fastigheten användningsbestämmelse för industri och kontor.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Befintliga förhållanden**

Flygbild över Gladan 2 och 8 i hörnet av Warfvinges Väg och Kellgrensgatan. Bilden är tagen innan den nya bostadsbebyggelsen började uppföras i kvarteret Lustgården sydväst om Warfvinges Väg.

Befintlig bebyggelse

Gladan 2 och Gladan 8 är två kontorsfastigheter uppförda 1946 respektive 1982. Gladan 2 har inventerats av stadsmuseet och uppfyller inte museets krav för kulturskydd enligt de tre klassificeringskategorierna, blå, grön och gul. Gladan 8 är relativt nybyggd och har ännu ej klassificerats.

Nätstation

Inom Gladan 2 har Fortum en elnätstation som servar flera fastigheter i området.

Trafik

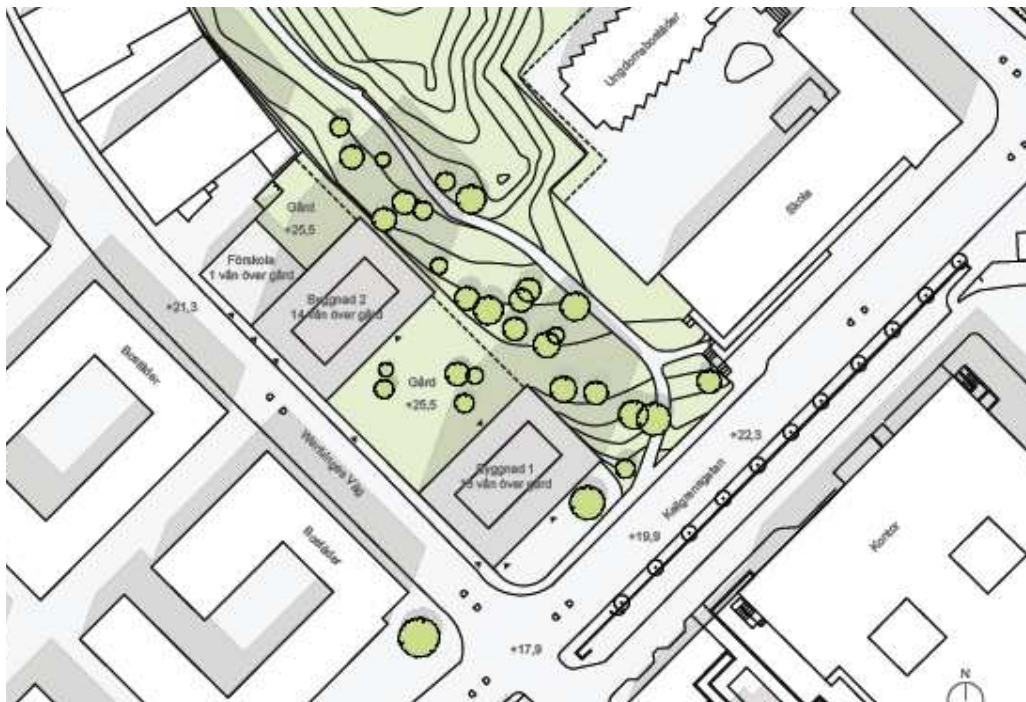
Området är hårt belastat av trafik. Kellgrensgatan är en förbindelse mellan Lindhagensgatan vid påfarten till Essingeleden och S:t Göransgatan. Gatan trafikeras av ca 13 000 fordon/dygn. Warfvinges väg är en förbindelse mellan Franzégatan och Kellgrensgatan och trafikeras av ca 2 700 fordon/dygn. Essingeleden trafikeras av ca 100 000 fordon/dygn.

Kommunikationer

Området är centralt beläget intill Stadshagens tunnelbanestation.

Den nya bostadsbebyggelsen

Ett projekt bestående av två byggnadskroppar, på en gemensam sockel, innehållande ca 165 lägenheter i 13 och 14 våningar, har tagits fram av byggherren tillsammans med Rosenbergs arkitektkontor. De nya byggnadsvolymer ges en egen identitet men följer det stadsbildsmönster som präglar Warfvinges vägs norra sida, huskroppar med gaveln mot gatan och solljus till parken bakom. En förskola kan ges direktkontakt med parken nordost om byggnaden.



Situationsplan över den nya bebyggelsen som visar de två bostadshusen i hörnet Warfvinges Väg och Kellgrensgatan. På den vänstra gården syns del av förskolan som har kontakt med parken bakom. (Rosenbergs Arkitekter)

Gestaltning

Den nya bebyggelsen består av två bostadshus, 13 och 14 våningar höga på en gemensam sockel, en till två våningar hög, som definierar gaturummet samt

ansluter med terrass till den intilliggande parken. Hushöjden ansluter till Stads-
hagens befintliga högre nyuppförda bostadsbebyggelse på andra sidan Kell-
grensgatan på Lindhagensterrassen. Sockeln innehåller kommersiella lokaler,
bostadsentréer och bostadskomplement mot gatan och det norra bostadshuset
innehåller en förskola i anslutning till terrass och park. Bostadshusen är utfor-
made med balkonger av varierande djup på längs med samtliga fasader. En inre
tyngre fasad kompletteras med ett yttre lättare skikt. Balkongfronterna ska ha
viss transpa-rens och kompletteras med glasade delar där så behövs för att upp-
nå önskad ljudreduktion i bostaden. Det yttre skiktet ska både skapa skyddade
uteplatser och förmedla ljus och utsikt till lägenheterna. Balkongfronterna gör
huskropparna karaktärsfulla och ger en bearbetad fasad med ett rikt ljus- och
skugg-spel. Balkongzonen ger boendekvaliteter med god kontakt mellan ute
och inne. Balkongerna avskärmar dessutom störande sol- och värmeinfall i lä-
genheterna. Byggnadernas planform gör att lägenhetsarean är stor i relation till
omgivande fasadyta vilket skapar förutsättningar för en god energieffektivitet.

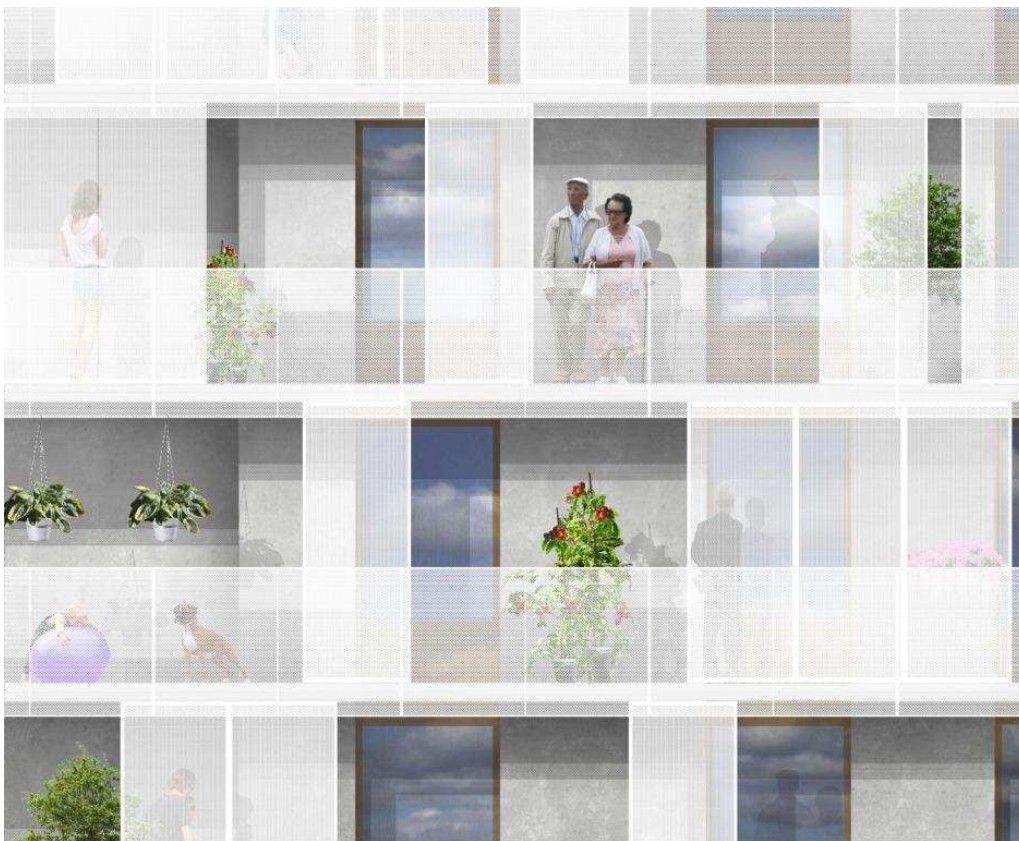


De föreslagna nya bostadshusen i bildens mitt och de befintliga bostadshusen på Lindhagensterrassen till höger. Essingeleden i förgrunden.

Förgårdsmarken utmed Kellgrensgatan förs över till parkmark och gatumark och följer Kellgrensgatans lutning. Parken bakom husen kan då ges en mjuk anslutning med god tillgänglighet vid bostadshuset.



Vy från Warfvinges Väg. Mellan husen ligger bostädernas gård och under gården, en våning upp från gatan har mindre lägenheter föreslagits. Till vänster om bostadshusen är förskolan placerad och en allmän trappförbindelsen med parken. Till höger ses parken komma ned mot Kellgrensgatan.



Fasadutsnitt som visar balkongzoner, balkongfronter och glasade delar.



*Vy från Kellgrensgatan in över Warfvinges Väg. Till vänster ligger de bostads-
hus som är under uppförande i kvarteret Lustgården och till höger den föres-
lagna bebyggelsen i kvarteret Gladan. (Rosenbergs Arkitekter)*

Förskola

En förskola med fyra avdelningar, ca 70 barn, planeras i det norra bostads-
huset. Gården i anslutning till förskolan, ca 240 kvm stor, med anslutning till
parken, möbleras för utevistelse och lek. Gården kan ges en direktkontakt till
parken. Detta ger ca 700 kvm lokalaria och ca 800 kvm bruttoarea. På nedre

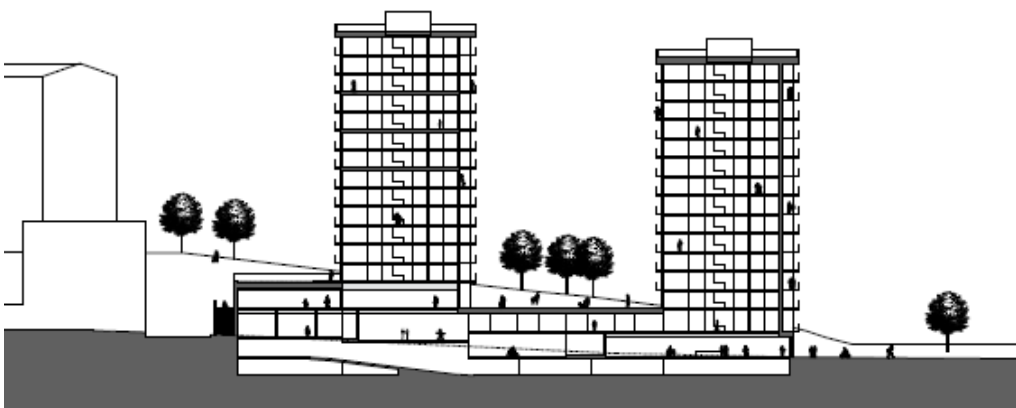
plan planeras huvudentré till förskolan, expedition, personalytor, kök, och installationer. På övre plan förläggs fyra separata avdelningar med tvätttrum, wc, allrum, matrum och lektrum, samt gemensamma funktioner som målarrum och rörelselek. Via den allmänna trappan till parken kan utsläppsgården nå direkt utifrån.



Förskolans gård sedd från parken.

Angöring och parkering

Bebyggelsen angörs från Warfvinges Väg och Kellgrensgatan. Ett parkeringsgarage planeras i en till två våningar under den sockel på en till två våningar som bostadshusen står på. Garaget rymmer 130 p-platser vilket ger ett parkeringstal på 0,7 bilplatser/lägenhet. In- och utfart till garaget sker från Warfvinges väg. Utrymmet för cyklar ger ett cykeltal på 1,5 cyklar/lägenhet.



*Illustration av bostadshusen på sin sockel med parkeringsgarage inunder.
(Rosenbergs Arkitekter)*

Tillgänglighet

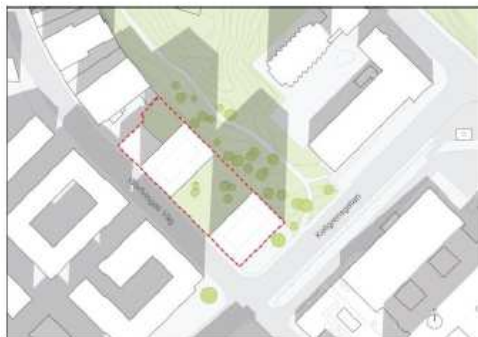
Stor vikt har lagts vid att göra byggnaden tillgänglighetsanpassad. I garaget nås ca 7 parkeringsplatser i anslutning till hissarna.

Avfallshantering

Soprum ligger vid fasad intill trapphusen. Ett gemensamt källsorteringsrum/grovsoprum planeras för hela bebyggelsen. Förskolan har eget soprum.

Solstudier

Solstudier visar att skuggorna från bostadshusen rör sig och solen når både parken och gårdarna, framför allt under eftermiddagen.



April kl 12.00



April kl 15.00



Juli kl 12.00



Juli kl 15.00



Juli kl 18.00

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Trafikbuller

Bernström Akustik HB har på uppdrag av byggherren gjort en redovisning av trafikbuller daterad 2011-04-01 rev B. Byggnaderna berörs av trafikbuller från Kjellgrensgatan, Warfvinges väg, Sankt Göransgatan, Lindhagensgatan och Essingeleden med på- och avfarter. Samtliga gator antas ha trafik med tunga fordon. Trafikmängder som använts i beräkningarna:

Gata	Antal fordon / årsmedeldygn	Hastighet (medel) km/h
Essingeleden	100 000 ¹	70
Ramp till Essingeleden	40 000	50
Lindhagensgatan väster om Kjellgrensgatan	32 300	50
" öster "	23 900	50
Kjellgrensgatan	13 800	50
Warfvinges väg	2 500	30-50
Sankt Göransgatan	4500-9500	50

1) Enligt Trafikkontoret är det rimligt att räkna med ca 100 000 fordon / årsmedeldygn även med hänsyn tagen till trängselavgifter m m, se rapporten Utvärdering av Stockholmsförsöket, februari 2007.

För nybyggnadsprojekt i närheten gäller följande bestämmelser som också antas gälla för detta projekt:

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

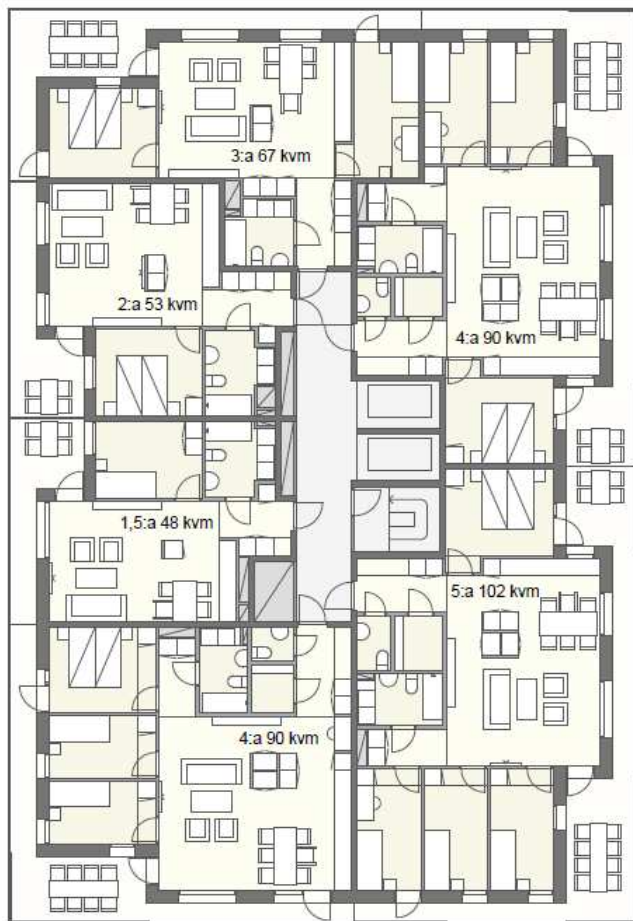
Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 19-07.

Minst en balkong / uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras och / eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden)

Hänsyn har tagits till omgivande bebyggelse, befintlig och under uppförande. Hänsyn har tagits till skärmar på balkonger/terrasser i syfte att uppfylla kravet högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Beräkningarna visar att alla lägenheter uppfyller kravet högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Högst 50-75 % inglasning av huvuddelen av balkongen har medräknats. Räknat på hela fasadarean är andelen glas väsentligt lägre.

Ljudnivån på lägenheternas egna balkonger överstiger i flera fall riktvärdena för uteplats. Möjligheter finns dock att anordna gemensamma uteplatser på gården eller eventuellt på husens tak som uppfyller riktvärdena.



*Illustration av ett våningsplan med sex lägenheter. Viktigt i projektet är de två skikten i fasaden, balkongskärmarna och det inre verkliga klimatskalet.
(Rosenbergs Arkitekter)*

Stomljud och vibrationer

Bernström Akustik HB har på uppdrag av byggherren gjort en bedömning av stomljud och vibrationer daterad 2011-02-27. Horisontellt avstånd från tunnelbanan till de nya bostadshusen är drygt 100 m. Husen och spåren antas vila på stenfyllning på berg eller direkt på berget (ingen stomljudsdämpning i utbredningsledet). Första bostadsvåning ligger 3 våningar upp i byggnaderna. Med dessa förutsättningar är det erfarenhetsmässigt obefintlig risk för att stomljud eller vibrationer skall överstiga gällande krav och riktvärden, dvs högsta ljudnivå 30 dBA "slow" och högsta vägd vibrations-hastighet 0,4 mm/s. Kraven gäller bostäder. Inga stomljudsdämpande åtgärder bedöms därför nödvändiga.

Luftföroreningar

SLB-analys hos miljöförvaltningen har på uppdrag av byggherren gjort en bedömning av luftföroreningssituationen daterad 2011-02-08. Syftet är att ge svar på om risk för överskridande av miljökvalitetsnormen föreligger. Den nya bebyggelsen, liksom befintlig, bildar ett slutet gaturum längs med Warfvinges väg tillsammans med bebyggelsen i kv Lustgården 6 och 15. I ett slutet gaturum är halten av luftföroreningar beroende av bl a bebyggelsehöjd, gatubredd och fordonsflöde.

Warfvinges väg omges av bebyggelse på båda sidor. I kv Gladan planeras en hushöjd på ca 7-11 m samt två punkthus på ca 50 m, räknat från gatunivå. På motsatt sida, i kv Lustgården 6 och 15, är husen ca 28 m höga. Beräknat trafikflöde år 2015 är ca 2700 fordon per vardagsmedeldygn.

Kellgrensgatan är en mer trafikerad gata, beräknat fordonsflöde 2015 är 13 000 fordon per vardagsmedeldygn söder om korsningen med Warfvinges väg och 10 500 fordon norr om korsningen. Gaturummet är relativt brett vilket bidrar till en bra utvädring av luftföroreningarna.

Essingeleden går i upphöjt läge ca 150-200 meter från planerad bebyggelse i kv Gladan. Haltbidraget av luftföroreningar från Essingeleden är störst på samma höjdnivå som leden. Haltbidraget avtar sedan uppåt och nedåt i höjddled samt med avståndet från leden. Den slutna höga bebyggelseskärm som planeras längs med Essingeleden (kv Lustgården 14) samt bebyggelsen i Lustgården 6, 15 och 17 medför att kv Gladan skyddas mot höga haltbidrag från Essingeledens trafik. Trafiken på Essingeleden bedöms påverka halterna i kv Gladan marginellt.

Spridningsberäkningar har gjorts i gaturumsmodellen SIMAIR. Dygnsmedelvärdet av NO₂ i utomhusluften på Warfvinges väg och på Kellgrensgatan vid fasad har bedömts till 35-46 µg/m³, jämfört med normens gränsvärde på 60 µg/m³ och dygnsmedelvärdet av PM₁₀, har bedömts till 30-44 µg/m³, jämfört med normens gränsvärde på 50 µg/m³. I nuläget klaras miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) på gatorna runt kvarteret och den nya planerade bebyggelsen medför ingen försämring av luftföroreningshalterna.

Nedan visas beräknade PM₁₀ halter som dygnsmedelvärde i utbyggnadsalternativet.



Figur 1. Halter 2 meter över mark. Kartan redovisar halterna av partiklar, PM₁₀, för det 36:e värsta dygnet, under år 2015. Normvärdet som inte får överskridas är 50 µg/m³.

Risk

Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB har på uppdrag av byggherren gjort en förenklad riskanalys, daterad 2011-03-07. Andra riskanalyser som utförts i närområdet har legat till grund. Slutsatsen är att risknivån i området är tolerabel och inga riskreducerande åtgärder eller vidare analyser avseende riskerna erfordras.

De risker som studerats behandlar enbart personsäkerhetsrisker med avseende på liv och hälsa för personer som vistas inom planområdet. Risken med transporter av farligt gods på Essingeleden, som närmast 150 meter bort, och Lindhagensgatan, som närmast 130 meter bort, dessa båda med sex-våningsbebyggelse mellan körbanor och ny bostadsbebyggelse bedöms som tolerabel. Inte heller en bensinstation, ca 500 meter bort, en bussdepå, strålning vid brand, ca 150 meter bort eller Octapharma AB, läkemedelsindustri, etanol och eldningsolja, ca 450 meter bort anses i den förenklade riskanalysen utgöra någon risk för de människor som kommer att vistas i de nya bostadshusen.

Träd

En trädinmätning i parken bakom bebyggelsen har utförts av staden. Jacksons Trädvård AB har på uppdrag av byggherren gjort en värdering av träden då de träd som står närmast den nya bebyggelsen kommer att påverkas under byggtiden. Några träd får eventuellt tas bort och ersättas med nya.

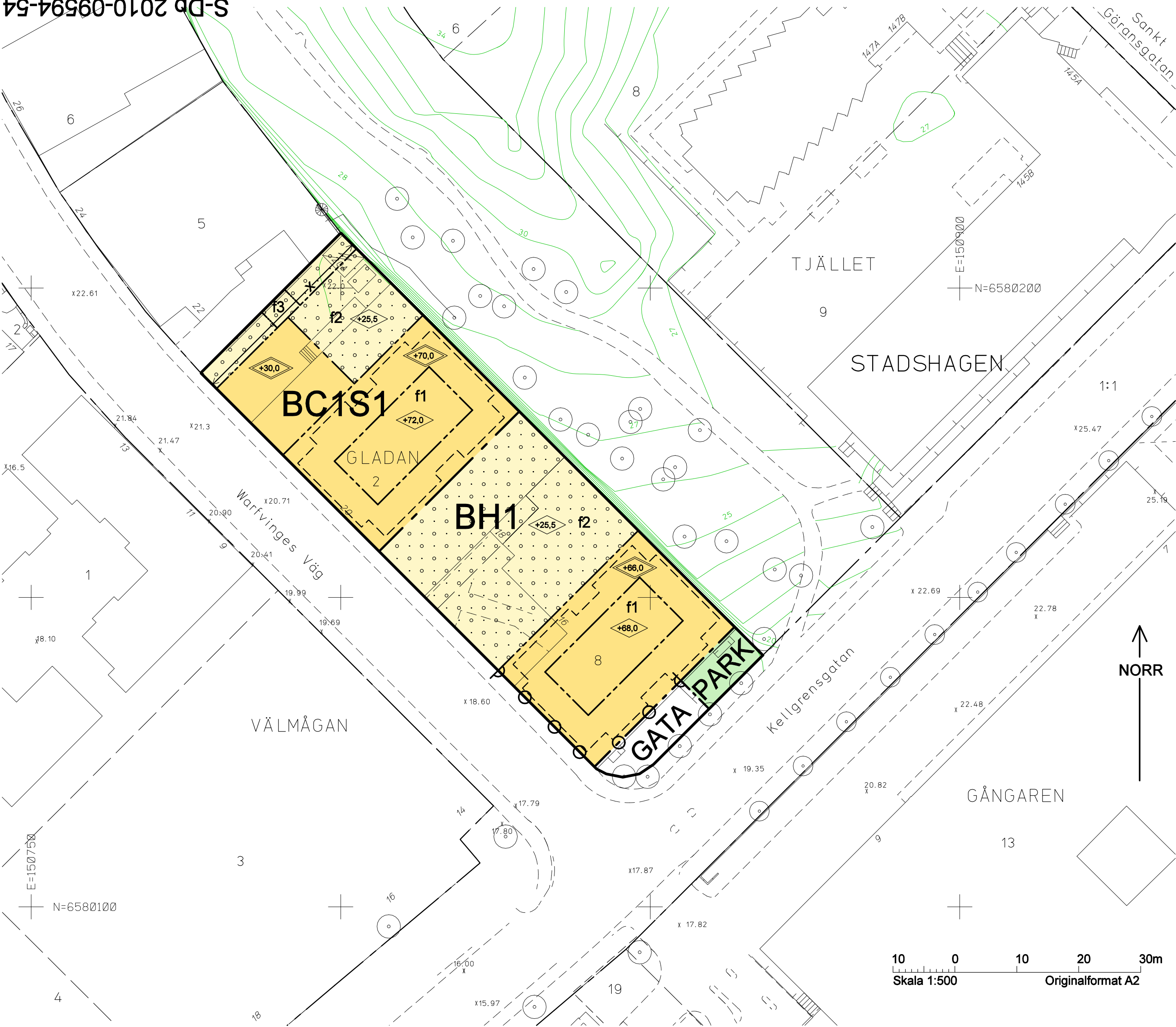
Värderingsmetoden som använts är "VAT03" som utvecklats i Danmark för värdering av skadade träd som behöver ersättas med ett nytt träd, träd i behov av skydd i samband med byggarbeten samt skadade träd som ej behöver fällas. Metoden utgår från ett basvärde som bestäms av kostnader för att fällning och etablering av ett ersättningsträd i storlek 18-20. Andra faktorer som påverkar värdet är trädets kondition, placering, ålder och förväntad livslängd. Då vissa träd växer på sluttande berg i dagen eller mycket tunn jordmån antas ersättningsträd placeras så nära som befintliga markförhållanden medger plantering. Almar antas ersättas med *Ulmus regal* och körsbärsträd med *Prunus avium*.

MEDVERKANDE

Denna planbeskrivning har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med byggherren, Einar Mattsson Projekt AB. Projekterande arkitektkontor har Rosenbergs Arkitekter varit. Detaljplanen upprättas med normalt förfarande och med konsultmedverkan.

Katrin Berkefelt
planchef

Anders Berg
handläggare



ILLUSTRATIONER

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

GRUNDKARTA

- Kvarters-/områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Registernummer
- Byggnad
- Väg / gångbanekant
- Staket
- Markhöjd
- Mur
- Stödmur
- Ledningsrätt

Koordinatsystem: Sweref99 1800 i plan
och stadens (RH 00) i höjd
Mätclass II
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av mark

Allmänna platser

- GATA
 - PARK
- Gata
- Anlagd park

Kvartersmark

- BH1
 - BC1S1
- Bostäder, lokaler för handel ska inrymmas i bottenvåning mot gata.
Bostäder, lokaler för centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning mot gata, förskola ska finnas i bottenvåning och våning 1 trappa de tio första åren efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får byggas under med körbart bjälklag
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Körförbindelse, stängsel

- Körförbindelse får inte anordnas

Utformning, utförande

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- f1 Tak utföres med en lutning på högst 6 grader för vattenavrinning
- f2 Räckan, upphöjda planteringslådor, skärmtak och lekredskap får anordnas
- f3 Trappförbindelse

Huvudentré till trapphus ska placeras mot gata.
Balkonger ska rymmas inom markerad byggrätt och placeras utmed hela fasadens längd, se illustrationer i planbeskrivning.
Balkonger får glasas in till högst 75% med glas utan ramar.
Takterrasser får anordnas inom angiven byggvolym.
Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven byggvolym.
Grundvattendrainerande ingrepp får inte göras.

Störningsskydd

Trafikbuller
Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).

Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Administrativa bestämmelser

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

SAMRÅDSHANDLING

Förslag
Detaljplan för fastigheterna
Gladan 2 och 8
i stadsdelen Kungsholmen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2011-05-10

Katrin Berkefelt
planchef

Anders Berg
handläggare

antagen av SBN/KF
laga kraft