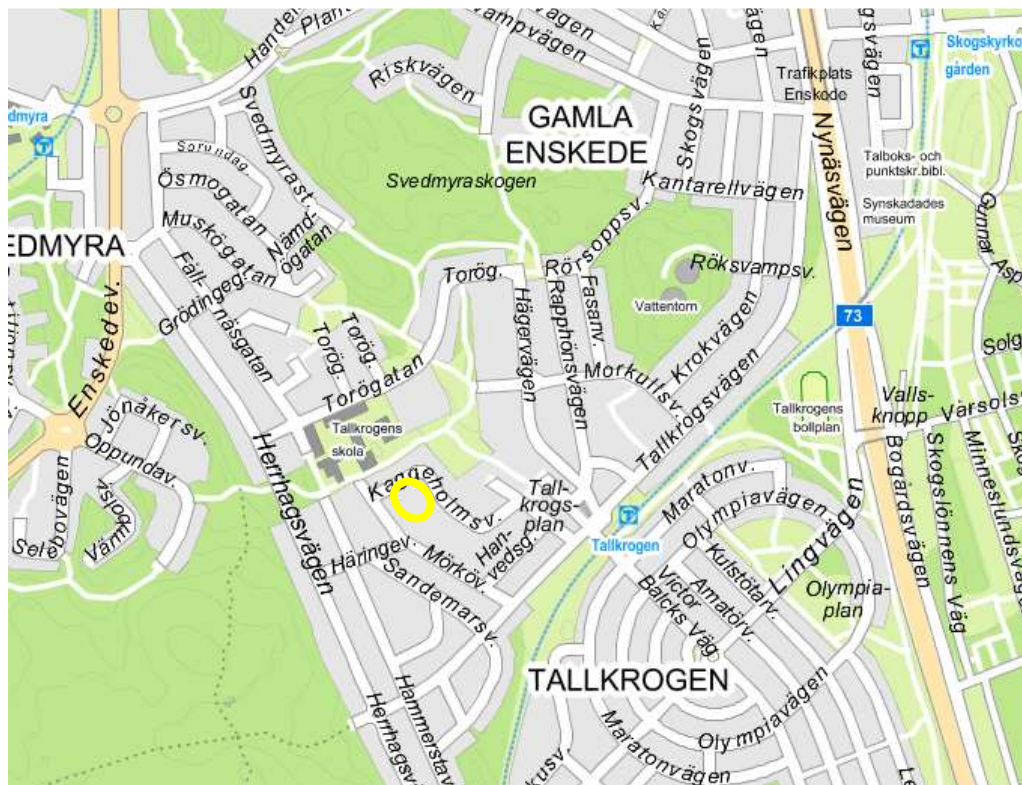


Planbeskrivning Detaljplan för del av Giggen 25 och del av Tallkrogen I:I i stadsdelen Tallkrogen, S-Dp 2012-00200



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

- *Antikvarisk förundersökning 2012-05-08, Nyréns Arkitektkontor*
- *Miljöinventering 2012-04-18, Ebab i Stockholm AB*
- *Ekonomisk bedömning med två alternativ 2012-05-16, Ebab i Stockholm AB*
- *Parkeringsutredning för nybebyggelse i kv. Giggen, Tallkrogen, Stockholm, 13-05-17, Per Löfvendahl Trafikplanering.*
- *Dagvattenutredning, Kv. Giggen Tallkrogen, Stockholm 2013-02-26, Novamark AB*

Medverkande

Planen är framtagen av Nils Sylwan

Planens syfte och huvuddrag

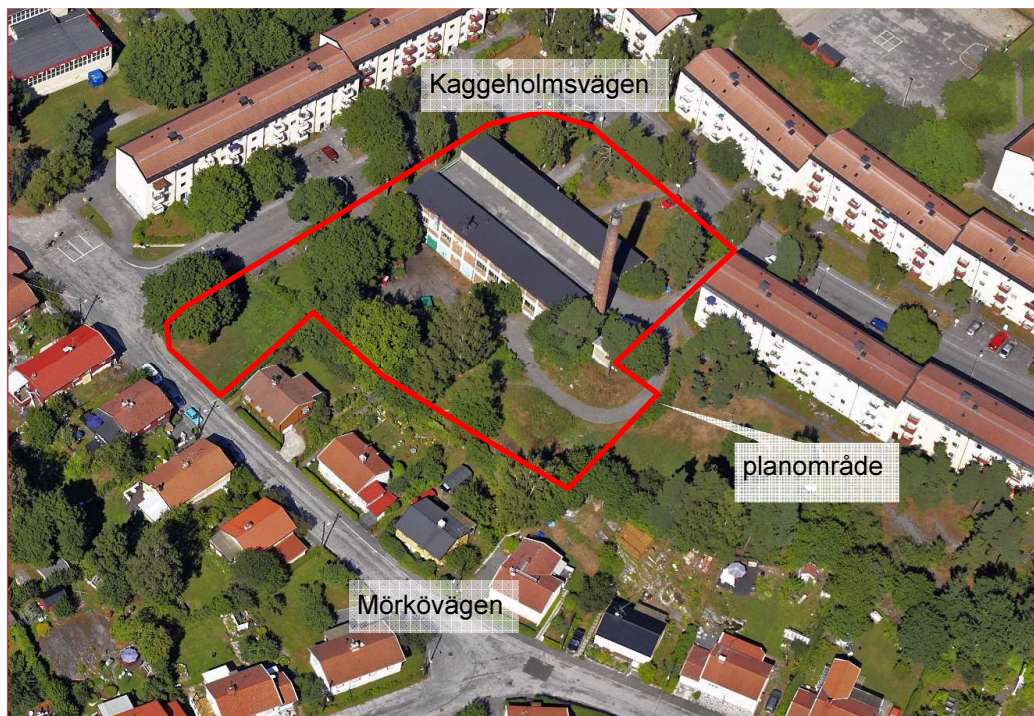
Detaljplanen möjliggör en komplettering med ca 70 lägenheter inom fastigheten Giggen 25 och del av Tallkrogen 1:1. De nya bostäderna ersätter en befintlig panncentral, som har höga kulturhistoriska värden, men samtidigt stora problem med farliga ämnen och svårigheter med att hitta annan alternativ användning. Förlusten av den befintliga panncentralen med dess värden gör det extra viktigt att den nya bebyggelsen blir ett tillskott till den befintliga stadsmiljön.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslagets genomförande inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Förslaget följer översiktsplanens intentioner om att skapa en blandad stadsbebyggelse med bostäder, service och verksamheter. Tillskottet av bostäder ökar underlaget för service och skapar ett större utbud av tillgängliga lägenheter i olika storlekar.

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande utan program.

Plandata

Området är beläget i Tallkrogen vid Kaggeholmsvägen och Mörkövägen, med areal om 0,6 hektar. Giggen 25 är upplåten genom tomträtt till AB Familjebostäder och Svedmyraskogen 1:1 ägs av Stockholms stad. Omgivande bebyggelse utgörs av Familjebostäders flerbostadshus och i väster småhus.



Bilden visar den befintliga panncentralen och det stora markutrymme som kan utnyttjas för nya bostadshus utan att allt för mycket inkräkta på gatumiljö och gröna värden. Viktigt är dock att bevara vegetation, bland annat mot småhusen.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm

Enligt Stockholms översiktsplan, *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, laga kraft 10 april 2012*, utgörs området av det som kallas tät stadsbebyggelse. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Denna inriktning och det mycket goda kollektivtrafikläget gör att en utökad bebyggelse känns naturlig. Den kommer också understödja handeln i Tallkrogens centrum som ligger nära planområdet.

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan Dp 0180-3696, laga kraft 1949-12-01. För huvuddelen av området gäller bostadsändamål/panncentral, allmän plats/parkmark tas i anspråk i hörnet av Mörkövägen och Kageholmsvägen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet och den omgivande bebyggelsen har karaktäristisk förgårdsmark mot Kageholmsvägen som kan innehålla planteringar, parkering, cykelparkering, träd, särskilt björkar och tallar, med mera och som också delvis används för utevistelse. Insidan av bostadskvarteret är mer tätbevuxet och används av de boende för lekplatser och samvaro.

En inventering och inmätning av befintliga träd har utförts. På plankartan har markerats träd som ska bevaras. Träd som försvinner vid exploateringen kommer bland annat kompenseras genom nyplantering av träd och andra växter. I den fortsatta planprocessen görs en noggrannare planering av förgårdsmark, gårdsmiljöer och även en noggrannare studie av vilka träd som går att bevara, varför plankartan kan komma att revideras i detta avseende i den fortsatta planprocessen.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm, delen som utgörs av Årstaviken med delavrinning mot Mälaren - Årstaviken. Utflödet går genom Hammarbyslussen till Hammarby Sjö. Mälaren-Stockholm har som helhet god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus, vilket också gäller Årstaviken. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021 (enligt [19FS 2009:36](#)).

Dagvatten

Utgångspunkten för hantering av dagvatten är att dagvattenstrategin för Stockholm stad ska följas, vilken kortfattat innebär att lokalt omhändertagande ska eftersträvas. Dagvattenfrågorna har utretts, *Dagvattenutredning, Kv. Gigen Tallkrogen, Stockholm 2013-02-26, Novamark AB*. Utredningen anger utgångspunkter för hur dagvatten kan hanteras inom planområdet:

Enligt SGUs kartvisare består marken av kalt berg med tunt eller osammanhängande jordtäcke på berg. Förutsättningarna för naturlig infiltration bedöms som tämligen låg. En geologisk undersökning bör göras för att bland annat säkerställa grundvattennivån. Markföroreningar ska karteras och där det visar sig att marken är förorenad ska infiltration undvikas. I undersökningen bör även markens beskaffenhet utredas för att fastställa om perkolation av dagvatten är möjlig. Om det visar sig att marken inte är tillräckligt genomsläpplig kan fördröjningsmagasin användas.

Avrinningen inom planområdet Kv. Gigen sker idag genom ett oseparatorat system där spillvatten och dagvatten avleds i samma rörledning. En prioriterad fråga är att separera dagvatten och spillvatten till separata ledningar. I dagsläget finns inte möjlighet att ansluta dagvatten till ett separat system men vid en eventuell utbyggnad av dagvattennätet i framtiden ska fastigheten kunna anslutas direkt. Inom planområdet ska dag och spillvatten separeras fram till tomtgräns.

För att inte öka dagvattenavrinningen från planområdet bör lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) utföras i så stor utsträckning som möjligt. I öppna dagvattensystem kan vattnet infiltreras, fördröjas innan eventuellt överskottsvatten slutligen mynnar i ledningsnätet. För att förhindra översvämning vid kraftiga regn måste LOD-anläggningen bräddas i olika punkter. I utredningar föreslås några olika typer av lösningar som kan tillämpas:

- Svackdike, överskottsvatten som avleds i svackdiken som ger en långsam avrinning.
- Täckt makadamdike infiltrerar, fördröjer och avleder dagvatten.
- Öppna rännalar leder vattnet ytligt till grönytor där det kan infiltrera.
- Stuprör med utkastare till stenkista för infiltration.
- Fördröjnings-/perkulationsmagasin av plastbackar för effektiv magasinsvolym.
- Sedumtak avdunstar och magasinerar dagvatten.
- Dränering av samtliga byggnader avleds direkt till kommunala ledningar, inte via något magasin. Samtliga dagvattenbrunnar som inte skall passera någon oljeavskiljare kan med fördel utföras som perkulations-/fördröjningsmagasin.

I det fortsatta planarbetet kommer dessa frågor studeras ytterligare och förslag till lösning preciseras.

Befintlig bebyggelse

Hyreshusen i området byggdes 1949-1952. Den befintliga bebyggelsen genomgår för närvarande en upprustning av bland annat ytskikt och isolering. I renoveringen ingår också att ursprunglig färgsättning återställs. Hela området har utpekats som kulturhistoriskt värdefullt av Stockholms Stadsmuseum.

Värmecentralen

Värmecentralen är uppförd 1949 efter ritningar signerade Ancker-Gate-Lindgren, som även ritat flerbostadshuset i området. Värmecentralen var ursprungligen en viktig servicebyggnad för det omgivande bostadsområdet och innehöll bland annat centraltvätt och verkstadslokaler. Den före detta värmecentralen är en betydelsefull del, i det för sin tid typiska, bostadsområdet och har stora samhällshistoriska värden. Byggnaden med sin fasad i betong och tegel och sitt karaktäristiska tak, är dessutom en ur arkitektonisk synpunkt mycket väl utformad servicebyggnad. Den har stort kulturhistoriskt värde och har grönklassificerats av Stockholm stadsmuseum.



Panncentralen i Tallkrogen är ritad av arkitektkontoret Anker Gate Lindegren Arkitekter AB, ett under 40-50 talen inflytelserikt kontor inom Svensk arkitektur, som också ritade bostadshusen i området.

Förslaget förutsätter rivning av befintlig panncentral. Fortum använder inte längre anläggningen och har inte heller behov av den till reservvärme. Fortum har ansökt om rivning av skorstenen. Underhållet är komplicerat och skorstenen utgör en risk om den inte underhålls. Eftersom panncentralen inte används för sitt ursprungssändamål är Familjebostäders avsikt att den ska avvecklas och demonteras. I förundersökningar inför start av planarbetet framkom dock att panncentralen innehåller stora arkitektoniska och kulturhistoriska värden, vilka redovisas i en antikvarisk utredning: *Giggen 25, Panncentral i Tallkrogen, Antikvarisk förundersökning, 2012-05-08, Nyrens arkitektkontor.*

Utredningen uppmärksammar att panncentralen är en viktig pusselbit i förståelsen för efterkrigstidens bostads- och samhällsbyggande i Stockholm. Dess särpräglade arkitektoniska utformning gör den också till ett intressant inslag i stadsbilden. Dessa värden förstärks av dess autenticitet (att den är välbevarad exteriört med skorstenen kvar) och av att det idag finns relativt få bevarade panncentraler av denna typ med skorstenen kvar.

Byggnadens användning som panncentral, bilverkstad med mera, har medfört att konstruktionerna och marken blivit förorenade. För att kunna bedöma konsekvenserna av detta har miljösituationen utretts: *Miljöinventering, Panncentralen Giggen 25, AB Familjebostäder Ebab i Stockholm AB, 2012-05-21.* Utredningen visar ett omfattande saneringsbehov av hela byggnaden och omgivande mark gällande olja, blåbetong, PCB-haltig olja, olja/PAH:er, metaller i nedre källaren, med mera. Om byggnaden skall användas för annan verksamhet, bostäder, krävs därför omfattande åtgärder ur hälso- och miljöperspektiv, vilket medför stora kostnader.

För att kunna ta ställning till om panncentralen ska bevaras och saneras eller ersättas med ny bebyggelse har följande faktorer vägts mot varandra:

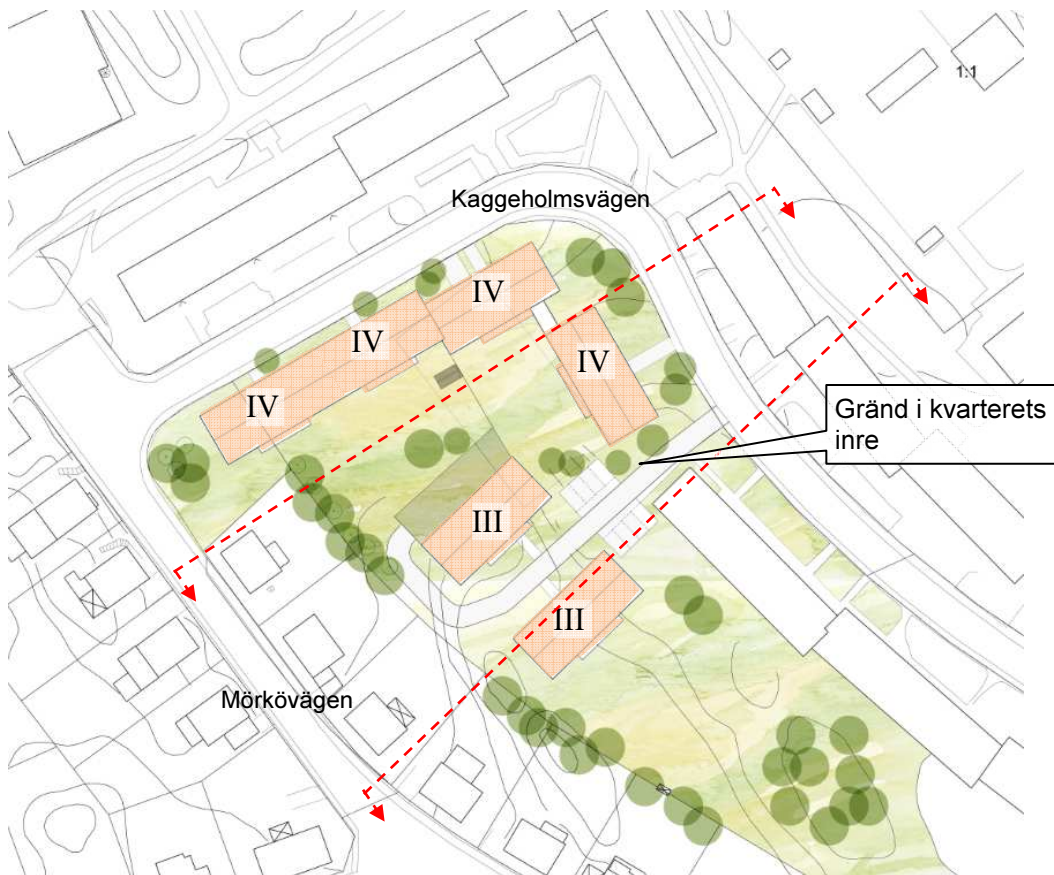
- Behovet av ökad bostadsproduktion i ett bra läge i staden, en rivning ger möjlighet till cirka 50 fler lägenheter än ett bevarande medger.
- Byggnadens kulturmiljövärden och dess arkitektoniska värde på platsen.
- Det omfattande saneringsbehovet.
- Kostnader för sanering blir höga oavsett rivning eller ombyggnation, dock är det dyrare att sanera för ombyggnation än för rivning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Förundersökningarna visar att befintlig panncentral både har höga kulturhistoriska värden och stora problem med miljöfarliga ämnen i själva byggkonstruktionen. I avvägningen mellan bevarande och nyexploatering spelar det också in att panncentralbyggnaden är mycket svår att göra om till bostäder, att en förskola eller likande inte bedöms vara en lämplig användning av denna byggnad och att en helt annan verksamhet är tveksam på denna plats. En ersättning med nya bostäder ger också möjligheter till avsevärt fler lägenheter än en ombyggnad tillåter. Stadsbyggnadskontoret förordar av dessa skäl att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med nya bostadshus.

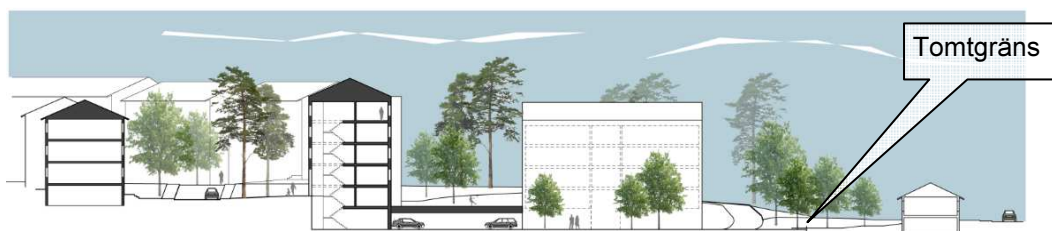
Planförslag

Fyra bostadshus om fyra våningar följer och förstärker det befintliga gaturummet längs Kaggeholmsvägen. Husen längs gatan rymmer 50 lägenheter med källare för förvaring och teknik. En tvättstuga, som ersätter den befintliga i panncentralen, kan komma att inrymmas i en suterrängvåning längs Kaggeholmsvägen.



Från Kaggeholmsvägen leder en infart till det inre av kvarteret. På var sida om entrévägen placeras två bostadshus som skapar en grändkaraktär i kvarterets inre. Huset mot öster föreslås i tre våningar medan det västra huset, som avgränsar det stora gårdsrummet utförs med tre våningar bostäder samt två suterrängvåningar varav den ena används för bostäder.

De två ”grändhusen” ger 20 lägenheter. Gården formas i två nivåer med olika karaktärer. Gårdsrummen kopplas samman genom en trappa eller plattform som kan användas för eftermiddagssol och lek. Den övre plattformen når man också från trapphusen samt från den nedsläntade kullen i nordost där den befintliga panncentralen har sin infart till parkeringen på taket. Utformningen utnyttjar de befintliga nivåerna och den befintliga byggnadens källarplan för att minimera ingrepp i terrängen. Den övre plattformen utgörs av terrassbjälklaget på den underjordiska parkeringen. Däcket ska göras planterbart så att även denna del av gården kan ges en grön prägel.



Sektion A – A, se situationsplanen ovan. Sektionen visar Kaggeholmsvägen till vänster med ett befintligt hus på vänstra sidan och de nya byggnaderna med underjordiskt garage till höger. Längst till höger syns ett befintligt hus vid Mörkövägen.



Sektion B – B, visar ett snitt från Kaggeholmsvägen till vänster genom befintliga byggnader, ny byggnad, befintlig villa och Mörkövägen längst till höger.

Gestaltning

Byggnaderna får en form som tar upp skalan från den befintliga bebyggelsen genom takutformning, skala och trappningen längs gatan. Installationer kommer att placeras i källarplan, vilket bland annat innebär att taken kan hållas fria från uppstickande installationer.

Byggnaden ska utformas i samklang med den befintliga bostadsbebyggelsen men också ges en egen karaktär, som kan ge området ett arkitektoniskt tillskott.



Bilden visar Kaggeholmsvägen norrut, ungefär på den plats panncentralen finns i dag.

Fasadutformningsalternativen som visas på illustrationerna tar upp element från panncentralen med sitt tegel, vitputsade betongdelar och de gröna fönsterkarmarna, se bild sidan 6. Utformningen anknyter också till tegelhuset i änden på Tallkrogsplan, före detta Konsum. Tanken är inte att genom detta skapa en pastisch av befintlig bebyggelse utan att göra något som både är nytt och avvikande men ändå i samklang med den befintliga fina gatumiljön. Arbetet med gestaltningen kommer att fortsätta i nästa skede av planarbetet. Illustrationerna visar olika exempel på hur de nämnda fasadmaterialet kan användas.



Bilden visar hörnet av Kaggeholmsvägen och Mörkövägen.

Förgårdsmarken ska ges en god utformning, utgående från den befintliga bebyggelsens delvis föredömligt behandlade förgårdar.



Området i sin helhet.



Två varianter av fasadutformning med mycket puts och mindre tegel.

Vyer från Mörkövägen

Några perspektiv har också konstruerats för att ge en bild av hur de nya husen kan komma att se ut från Mörkövägen det vill säga i förhållande till befintliga villor.



Mörkövägen norrut.



Mörkövägen söderut. Här ser man de befintliga lönnarna som avses vara kvar.

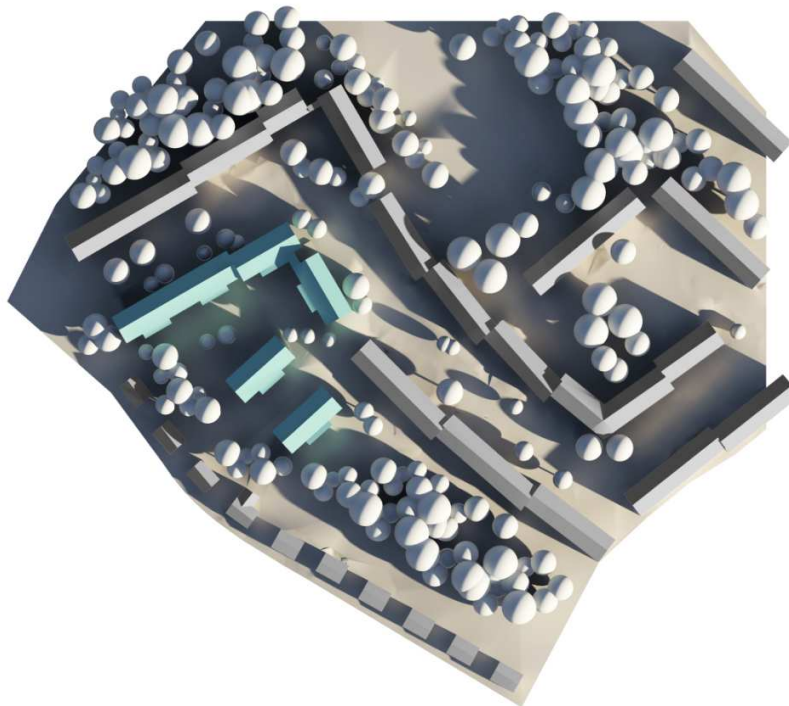
Mark

Träd som försvinner vid exploateringen ska kompenseras genom nyplantering av träd och andra växter. De träd som finns i väster mot villatomerna ska särskilt beaktas för att bland annat motverka insyn.

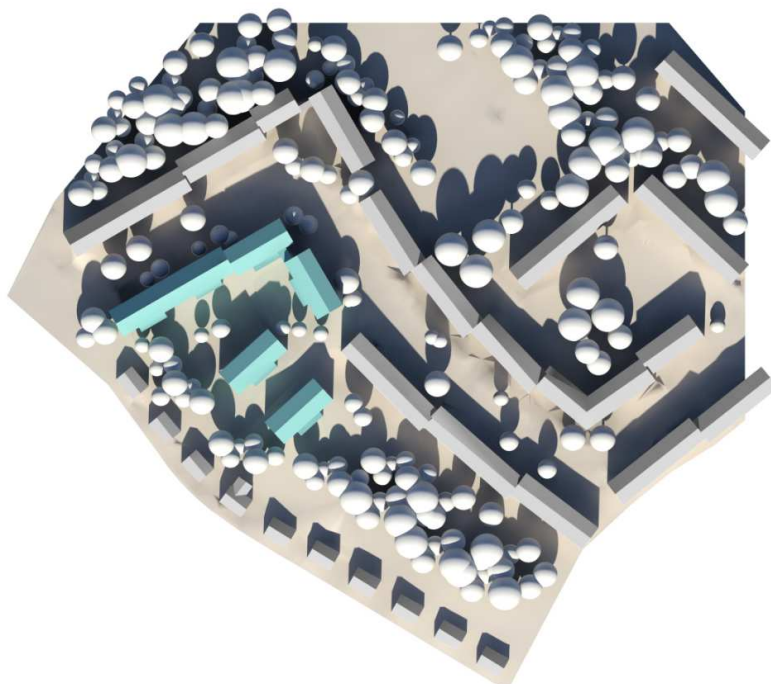
Solstudie

Byggnaden kommer att medföra en viss skuggning för omkringliggande bostadsbebyggelse, bilderna nedan visar skuggningen vid höstdagjämningen 21 september.

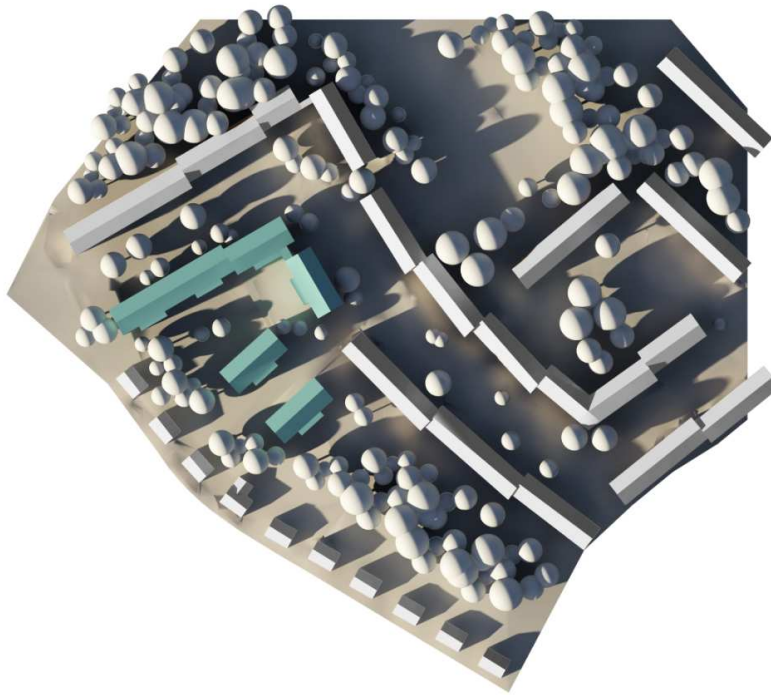
Solstudie vid höst- och vårdagjämning vid olika tider på dygnet. Lägg även märke till att också träden skuggar



Klockan 8 på morgonen.



Klockan 12.

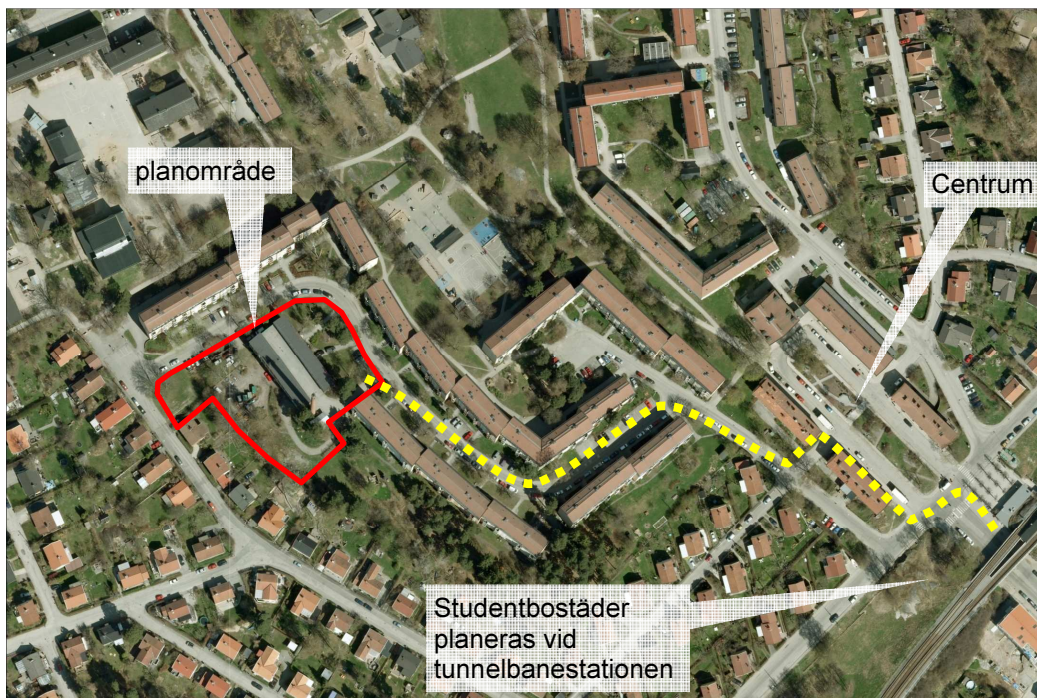


Klockan 16

*Jämför med
hur befintliga
hus skuggar
varandra.*

Service

I närområdet finns service i form av förskola, skola och livsmedelsbutik.



Planområdet och gångväg från tunnelbanan. Närhet till service, skola, grönområden/lekplatser.

Gator och trafik

Kaggeholmsvägen är en lokalgata som är lämpad för blandtrafik. Avståndet till Tallkrogens tunnelbanestation är cirka 400 meter.

Angöring till husen inne på gården ska uppfylla tillgänglighetskrav för gående, det vill säga med en lutning om högst 5 %.

Stora cykelförråd inryms i sutterängplan med lättillgänglig entré från Kaggeholmsvägen.

En parkeringsutredning för bilarna har upprättats, *Parkeringsutredning för nybebyggelse i kv. Giggen, Tallkrogen, Stockholm, 13-05-17, Per Löfvendahl Trafikplanering.*

Eftersom den nya bebyggelsen ingår i ett större bostadsområde ägt av AB Familjebostäder omfattar utredningen även befintliga förhållanden inom både kvarteren Giggen och Kaggen. Utredningen visar att parkeringstrycket från de boende inte är så stort. De befintliga parkeringarna på kvartersmark och på värmecentralens tak hyrs i stor utsträckning av boende utanför området. Av garagen som kan antas vara de mest eftertraktade hyrs bara 21 av 35 eller 60 % av de boende. En orsak till detta kan vara att det finns gott om gatuparkeringsplatser.

Sammanfattningsvis betyder det att om de befintliga parkeringsplatser, som kommer att finnas kvar efter rivningen av panncentralen, endast hyrs ut till de boende inom området, så täcks det nuvarande behovet av parkeringsplatser. Inom planområdet bör det därför räcka med att tillgodose behovet för de tillkommande bostäderna.

De 70 nya lägenheterna har p-tal 0,7 vilket innebär att 49 bilplatser ska redovisas. 36 stycken är planerade ske i garage och 6 platser som markparkering inom området. Övriga 6 platser placeras som handikapplatser vid respektive fastighetsentré. Gästparkerings sker på gatumark.

Störningar och risker

Med anledning av den verksamhet som bedrivs och har bedrivits i panncentralen finns det markföroreningar på platsen där den nya bebyggelsen planeras. Vidare har det, enligt uppgifter i länsstyrelsens databas över eventuellt förorenade områden, förekommit potentiellt förorenande verksamhet inom branschen grafisk industri, företaget Nordisk Reproduktion. Marken ska därför undersökas och en riskbedömning göras i det fortsatta planarbetet.

Enligt stadens bullerkartering är nivåerna för detaljplaneområdet under riktvärdet 55 dBA. Därför bedöms inte att buller från vägtrafiken utgör något problem för ny bebyggelse.

Teknisk försörjning

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp, el med mera. Fjärrvärmeanslutningen inom området omstruktureras och moderniseras för närvarande.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande 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 i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm, Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Kaggeholmsvägen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen underordnar sig i huvudsak den befintliga i skala och form. Syftet är att den ändå ska uppfattas som en ny årsring med sitt eget uttryck och ge ett positivt tillskott till närmiljön.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

I detaljplanen görs en avvägning mellan de höga kulturhistoriska värdena hos den befintliga panncentralen och miljöproblemen, svårigheterna att utnyttja den till annan verksamhet och möjligheten till ett effektivt utnyttjande av marken.

Störningar och risker

De föroreningar som finns i byggnaden och sannolikt också i marken närmast den ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Tidplan

Samråd	2 kvartalet 2013
Utställning	4 kvartalet 2013
Antagande	1 kvartalet 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

AB Familjebostäder har ansvaret för alla genomförandefrågor inom planområdet.

Huvudmannaskap

Stockholms kommun är huvudman för allmän plats i anslutning till planområdet.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och AB Familjebostäder. Avtalet kommer att behandla genomförandefrågor bland annat skydd av befintliga träd, marköverlåtelse med mera. Dessa frågor kommer att utvecklas i det fortsatta planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen innebär att en del av fastigheten Tallkrogen 1:1 genom fastighetsreglering förs över till fastigheten Giggen 25.



Det med rött inramade området överförs från kommunens mark, Tallkrogen 1:1, till fastigheten Giggen 25.

Ekonomiska frågor

AB Familjebostäder ansvarar för alla kostnader i samband med projektets genomförande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det planen vinner laga kraft.