

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 08-50809306

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
2024-01-25

Detaljplan för fastigheten Ångtvätten 16 m.fl. på Stora Essingen

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Ångtvätten 16 m.fl. som ligger på den norra delen av Stora Essingen. Föreslagen detaljplan innebär att befintlig byggnad rivs och ersätts med ett nytt kvarter med cirka 200 bostäder, verksamhetslokaler och en ny förskola ska prövas på platsen.

Förvaltningen välkomnar att fastigheten Ångtvätten 16 m.fl. utvecklas med bostäder som bidrar till en mer blandad bebyggelse och skapar förutsättningar för en mer levande och trygg stadsmiljö. Förvaltningen anser att det är positivt att del av ett grönområde som är planlagt som fastighetsmark nu föreslås bli allmän platsmark (park). Därmed får grönytorna och naturvärdena ett skydd samt att allmänhetens tillgång till strandpromenaden säkras. Förvaltningen anser att det behövs en övergripande analys av hur behovet av tillgängliga lekmiljöer för allmänheten ska tillgodoses när det tillkommer nya bostäder i området. Stora Essingen har redan idag brist på allmänna ytor och tillkommer nya lägenheter kommer trycket på parker och lekplatser att öka ytterligare.

Utifrån detaljplanens föreslagna 200 lägenheter ser förvaltningen positivt på att det planeras en förskola inom planområdet. I dagsläget finns det inga lediga förskoleplatser på Stora Essingen och byggs det nya bostäder genererar det ett behov av fler platser. Förskolebehovet påverkas av hur många och vilken typ av bostäder som i slutändan byggs i området samt hur befolkningsprognosen utvecklas.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Ångtvätten 16 m.fl. som ligger på den norra delen av Stora Essingen. Bland andra Kungsholmens stadsdelsnämnd har fått detaljplaneförslaget på remiss. Remisstiden pågår från 19 december till 12 februari 2024.

Ärendet

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 Stockholm stads översiktsplan. 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.



Planområdet markerad med gul heldragen linje. Till vänster i bilden syns Alviksbron och Tvärbanans spår.

Befintliga förhållanden

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

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

Naturvärden

Vid genomförd naturvärdesinventering har tre naturvärdesobjekt identifierats och avgränsats på land som helt eller delvis omfattas av planområdet. 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).

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

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 och Vattenfladdermus. Fladdermössen noterades framförallt 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 ekologist 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.

Byggnader inom planområdet

Planområdet omfattar kontorshuset Lärarnas hus. Lärarnas hus uppfördes 1984 av Sveriges Lärarförbund. Ansvarig arkitekt var Allan Westerman på arkitektkontoret Coordinator. Byggnadens höjd trappas ner mot vattnet. Vid byggnadens nordvästra hörn finns en tillbyggnad från slutet av 1990-talet. Lärarförbundet flyttade från huset våren 2023 och en stor del av byggnaden är idag outhyrd. Ångtvätten 16 är inte klassificerad enligt Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta.

Planförslag

Planförslaget omfattar ett nytt tillkommande kvarter för cirka 200 nya bostäder, 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.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse. Planområdet markerad med heldragen röd linje.

Parkeringsbehovet föreslås huvudsakligen lösas i garage under mark där delar av befintlig garageanläggning bevaras och anpassas

till föreslaget nytt kvarter. Garagedfart förläggs i nytt läge mot östra Segelbåtsvägen vid kvarterets sydöstra del.

Tillgängligheten till kvarteret säkras bland annat genom en föreslagen ny lokalgata med vändzon som placeras mellan föreslagen ny bebyggelse och angränsande, befintlig bebyggelse inom Ångtvätten 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 rivs i sin helhet för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

Ny bebyggelse

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

Närmast vattnet föreslås tre punkthus som bygger vidare på den angränsande punkhustypologin inom Tvålen 6 avseende placering, riktning och höjdskala. 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. Sett från vattnet innebär planförslaget en mer uppluckrad front än befintliga förhållanden och en mer sammanhållen bebyggelsestruktur tillsammans med de befintliga punkthusen. Se planbeskrivningen och övriga planhandlingar för mer detaljerad beskrivning av tänkt utformning på den föreslagna bebyggelsen.

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. 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 upplevelsezona 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

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 nya planteringsytor, träd och sittplatser som anpassas till platsens gångflöden. Markytan närmast planerad byggnad hålls fri för att möjliggöra sittplatser utomhus för lokaler i entréplanet.

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. I gällande stads- och detaljplaner är hela området planlagt som kvartersmark samt vattenområde och är privatägt. Eftersom gällande planer ersätts med föreslagen detaljplan återinträder strandskyddet och en ny bedömning om upphävande krävs. I planbeskrivningen finns en detaljerad beskrivning av bedömningen och skälen till upphävning av strandskyddet.

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”.

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.

Miljökonsekvenser

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.

Tidplan för detaljplanen

Samråd: 19 december – 12 februari 2024

Granskning: Fjärde kvartalet 2024

Antagande: Andra kvartalet 2025

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för stadsutveckling i samråd med förskoleavdelningen, socialtjänstavdelningen och ekonomiavdelningen. Ärendet har behandlats av stadsdelsnämndens pensionärsråd, rådet för funktionshinderfrågor samt förvaltningsgruppen. Eventuella synpunkter framgår av respektive protokoll.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen välkomnar att fastigheten Ångtvätten 16 m.fl. utvecklas med bostäder som bidrar till en mer blandad bebyggelse och skapar förutsättningar för en mer levande och trygg stadsmiljö. Förvaltningen hade dock gärna sett att höjden på den nya bebyggelsen hade trappats ner mer mot vattnet. Förvaltningen anser att föreslagen bebyggelse ser ut att tränga sig på strandpromenaden i för stor grad och att dess höjd ser ut att innebära försämrade solljusförhållanden längs stranden. Enligt förvaltningen hade det av miljömässiga samt kulturhistoriska anledningar varit önskvärt om befintlig byggnad hade kunnat bevarats och byggts om, istället för att rivas. Förvaltningen vill understryka att befintliga träd inom planområdet ska värnas. I de fall träd tas ned för att göra plats för ny bebyggelse ska de ersättas.

Strandpromenaden

Förvaltningen anser att det är positivt att del av ett grönområde som är planlagt som fastighetsmark nu föreslås bli allmän platsmark (park). Därmed får grönytorna och naturvärdena ett skydd samt att allmänhetens tillgång till strandpromenaden säkras.

Strandpromenaden är mycket smal och förvaltningen ser gärna att andelen byggda element är begränsad till förmån för en naturlig strandlinje där naturvärden kan värnas i samklang med allmänhetens möjlighet till vistelse vid vattnet. Förvaltningen vill understryka att om befintlig brygganläggning ska behållas, måste upprustning/ombyggnation och godkänd besiktning genomföras för att förvaltningen ska kunna ta över skötseln av den. Förvaltningen behöver också få kännedom om strandpromenaden uppfyller erforderliga krav på markstabilitet och att det inte finns risk för skred eller problem med erosion. Förvaltningen anser att befintlig brygga och eventuella kompletterande brygganläggningar bör gestaltas så att de stämmer överens med den användning som är tänkt och vad som förväntas.

Enligt förvaltningen är det angeläget att strandpromenaden och brygganläggningen görs attraktiv och tillgänglig för alla och att allmänhetens möjlighet till vistelse vid vattnet stärks. Däremot bedömer förvaltningen att bryggan och denna del av strandpromenaden inte är lämplig att göra till officiell badplats, bland annat med anledning av att det är ont om utrymme och att det skulle kräva för stora ingrepp i naturmiljön för att iordningställa platsen så att den uppfyller kraven för en officiell badplats. Strandpromenaden är också svårtillgänglig för skötselfordon. Stora Essingen har idag en officiell badplats (Oxhålsbadet) mindre än en kilometer från planområdet. En ny stor officiell badplats planeras också inom Primusområdet på Lilla Essingen.

Vidare anser förvaltningen att det behövs en övergripande analys av hur behovet av tillgängliga lekmiljöer för allmänheten ska tillgodoses när det tillkommer nya bostäder i området. Stora Essingen har redan idag brist på allmänna ytor och tillkommer nya lägenheter kommer trycket på parker och lekplatser att öka ytterligare. Trots att föreslagen plan innehåller tillkommande parkmark så innebär det i realiteten ingen ny park, i och med att strandpromenaden finns redan idag och nyttjas som allmän plats.

Enligt förvaltningen är det angeläget att titta vidare på hur denna del av strandpromenaden förhåller sig till den fortsatta promenaden utanför planområdet, som fortsatt kommer ligga på fastighetsmark. Staden och fastighetsägarna kommer att behöva samordna tekniska

frågor om belysning och nivå på skötseln av stråket så att det blir tydligt vilka förväntningar som allmänheten ska ha på stråket oavsett vem som förvaltar de olika delarna.

Förvaltningen ser fram emot att delta i fortsatt arbete med program och projektering för parken.

Förskola

Utifrån detaljplanens föreslagna 200 lägenheter ser förvaltningen positivt på att det planeras en förskola inom planområdet. I dagsläget finns det inga lediga förskoleplatser på Stora Essingen och byggs det nya bostäder genererar det ett behov av fler platser. Förskolebehovet påverkas av hur många och vilken typ av bostäder som i slutändan byggs i området samt hur befolkningsprognosen utvecklas.

Förvaltningen är positiv till föreslagen placering av förskolan och vill understryka vikten av att förskolan har en egen sammanhängande gård som ligger inom fastigheten i direkt anslutning till förskolan. Detta föreslås också i planförslaget där förskolegården är placerad på det ena kvarterets innergård. Enligt förvaltningen ska en förskolas gård vara motoriskt, kreativt och pedagogiskt utmanande och samtidigt vara varierad för att tillhandahålla tillräckligt stimulerande miljöer för barn i olika åldrar och med olika behov och funktionsvariation. Gården ska vara flexibel och dynamisk och fungera under alla årstider och väderförhållanden. En förskolegård behöver också innehålla vegetation och gärna odlingsmöjligheter. Förvaltningen är positiv till att förskolegården föreslås förses med ytor för sociala funktioner och kommunikation närmas byggnaden och att det 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.

Utifrån planhandlingarna kan förvaltningen utläsa att stor del av förskolegården kommer ligga i skugga både vinter- och sommartid, vilket behöver beaktas i vidare projektering. Enligt förvaltningen blir det viktigt att arbeta vidare med belysningslösningar som gynnar en trygg, säker och trevlig vistelse på gården. Vidare vill förvaltningen framföra att det är angeläget att förskolegården är inhägnad, särskilt med tanke på närheten till vatten. Förvaltningen anser också att de boende under förskolans verksamhetstid inte ska behöva passera förskolans gård för att ta sig till och från fastigheten. Detta både för att barnens ska få en trygg utemiljö och för att de boende ska få smidiga passager till och från sina lägenheter. I övrigt anser förvaltningen det är bra att förskolegården kan nyttjas av de boende under kvällar och helger. Förvaltningen ser fram emot att

vara delaktig i vidare planering och projektering av förskolan och dess utemiljö.

Övrigt

Gällande eventuella behov av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL, hänvisar förvaltningen till socialförvaltningen som numera har beställansvaret för denna typ av boenden.

Ann-Christine Hansson
Stadsdelsdirektör
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Karin Ekrin
Avdelningschef
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta

Övriga detaljplanehandlingar finns på stadsbyggnadskontorets webbplats [Bygg- och plantjänsten \(stockholm.se\)](https://bygg-och-plantjansten.stockholm.se)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Hansson, Stadsdelsdirektör	2024-01-08
Karin Ekrin, Avdelningschef	2024-01-08