

Handläggare
Emma Engleson
Telefon 08-50827370
Alexandra Hallberg
Telefon 08-50827522**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Ångtvätten 22 m.fl. på Stora Essingen i stadsdelen Kungsholmen (ca 700 bostäder, verksamheter och förskolor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander

Sammanfattning

Planområdet är beläget på Stora Essingens norra del och sträcker sig från strandlinjen till strax söder om tvärbanan. Området består idag av kontorsbyggnader, parkeringshus och naturmark.

Planen syftar till att möjliggöra en omvandling från kontor till i huvudsak bostäder. Syftet är även att stärka och ta tillvara platsens kvalitéer såsom närheten till vatten, naturvärden och kollektivtrafik.

Planområdet berör fyra olika fastighetsägare; AMF Pensionsförsäkringar AB, Gemverk AB, K/B Edificator Ernst Hellstedt och Co och Stockholms stad. På stadens mark har Exploateringsnämnden beslutat om markanvisning till AB Familjebostäder den 12 oktober 2017.

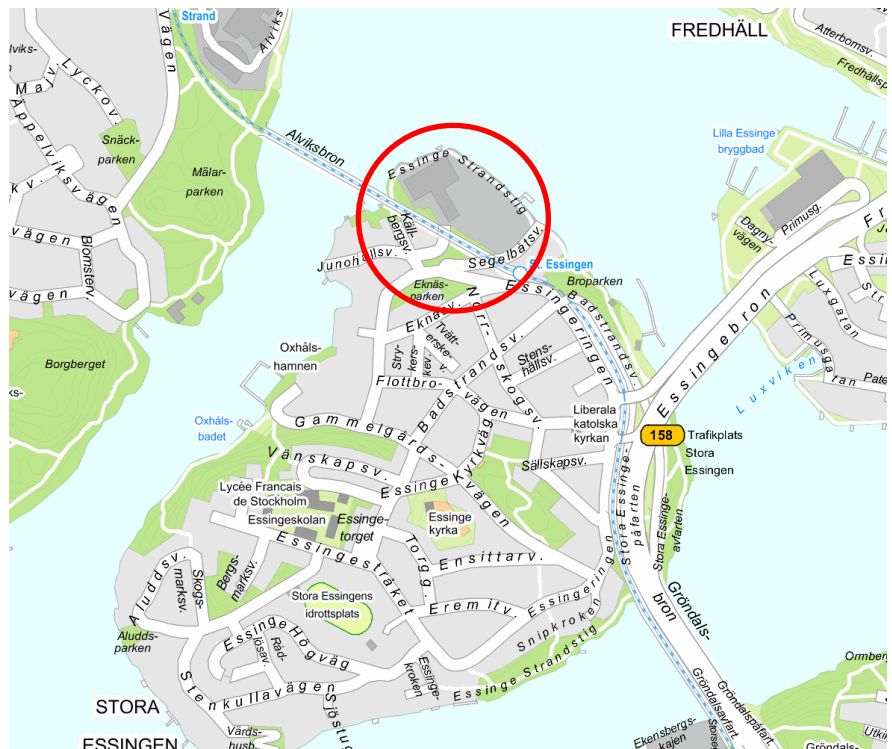
Utvecklingen av området bedöms kunna bidra med ca 700 bostäder för att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma goda boendemiljöer. Bostäderna på stadens mark kommer vara hyresrätter. I planarbetet kommer behov av förskola, skola och service noga studeras.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att området är lämpligt för utveckling. I den fortsatta planprocessen behöver bl.a. kulturmiljö, naturmiljö, markföreningar, tvärbana (risk och buller), stadsbild, offentliga platser och service (förskola, skola) studeras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.



Ungefärligt planområde markerat med röd ring.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna till en omvandling av området till i huvudsak bostäder.

Syftet är även att stärka och ta tillvara platsens kvalitéer såsom närheten till vatten, kollektivtrafik och naturvärden och bidra till en ökad service och goda offentliga platser och stråk.

Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till omkringliggande karaktärer, både på Stora Essingen och den befintliga och planerade bebyggelsen runt vattnet.

Bakgrund

Swedbank planerar att flytta sin verksamhet under 2019. Ägaren till fastigheten har ansökt om planändring för att riva den befintliga kontorsbebyggelsen och utveckla området med bostäder. Även ägaren till grannfastigheterna Ångtvätten 16, Tvålen 4 och Tvålen 7 har ansökt om planändring till bostäder. Exploateringskontoret har beslutat om en markanvisning för en del av Stora Essingen 1:87 och Tvättkorgen 3 till AB Familjebostäder (12 oktober 2017) för att bygga hyresbostäder och förskola.

Stadsbyggnadskontoret anser det lämpligt att ta ett helhetsgrepp om området när flera fastighetsägare önskar påbörja en planändring samtidigt.



Ungefärligt planområde markerat med svart linje.

Planområdets läge och omfattning

Fastigheterna Ångtvätten 22, 16 och 12 är belägna vid den norra spetsen på Stora Essingen, längs med vattnet och sträcker sig ungefär till tvärbanan. Fastigheterna Tvålen 4 och 7, samt Tvättkorgen 2 och 3 är belägna intill eller under tvärbanan. Den del av Stora Essingen 1:87 som berörs ligger strax söder om tvärbanan, samt nordväst om tvärbanan intill Ångtvätten 22. Området berör gatorna Essingeringen, Segelbåtsvägen, Källbergsvägen och Junohällsvägen.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fyra olika fastighetsägare. Fastigheten Ångtvätten 22 ägs av AMF Pensionsförsäkring AB, AMF fastigheter AB är ombud (ca 19000 kvm). Fastigheten Ångtvätten 16 (ca 8000 kvm), Tvålen 4 (ca 2000 kvm) och Tvålen 7 (ca 1400 kvm) ägas av Gemverk AB, Savills förvaltnings AB är ombud.

Planområdet berör även del av Stora Essingen 1:87, Tvättkorgen 3, samt del av Tvättkorgen 2 (ca 18 000 kvm) som ägs av Stockholms stad. Familjebostäder har fått markanvisning den 12 oktober 2017 för att bygga hyresbostäder och förskola på marken.

Ångtvätten 12 (ca 1500 kvm) ägs av K/B Edificator Ernst Hellstedt och Co. Fastighetsägaren har inte ansökt om planändring och planförslaget avser inte ändra markanvändningen från kontor.

Totalt är området ca 5 ha.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Området är i Stockholms översiktsplan – utpekad som en del av den centrala stadens utvidgning. Det huvudsakliga målet med den centrala stadens utvidgning är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser m.m. Det är viktigt att verka för att variera utbudet av bostäder i hela staden. I områden med ett ensidigt utbud bör det satsas på nya upplåtelseformer och bostadstyper.

Planeringsinriktningar gällande stadens relation till vattnet är bland annat att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid dessa.

I godkänd ny översiktsplan för Stockholm anges att strandpromenader och parkstråk runt Essingeöarna ska

vidareutvecklas och därigenom förbättra kontakten med vattnet. Ett större område kan prövas för stadsutveckling med blandad bebyggelse med bostäder och verksamheter på öns norra del. Det finns förslag på ny pendelbåttrafik vilken skulle underlätta resandet till andra stadsdelar. Plats för nya förskolor och skolor är angeläget.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för Mälaren med öar och strandområden. Områdets värde för friluftsliv och turism ska särskilt bevaras enligt 4 kap miljöbalken. Enligt miljöbalkens bestämmelser ska det emellertid inte utgöra något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Strandskydd

Aktuellt område ligger inom 100 meter från Mälaren varför strandskydd kommer att inträda om en ny detaljplan utreds. Strandskyddet kommer behöva upphävas inom delar av planområdet.

Gällande detaljplaner

Dp 800 vann laga kraft 1931 och berör del av fastigheten Stora Essingen 1:86. Marken är planlagd som planterad allmän plats.

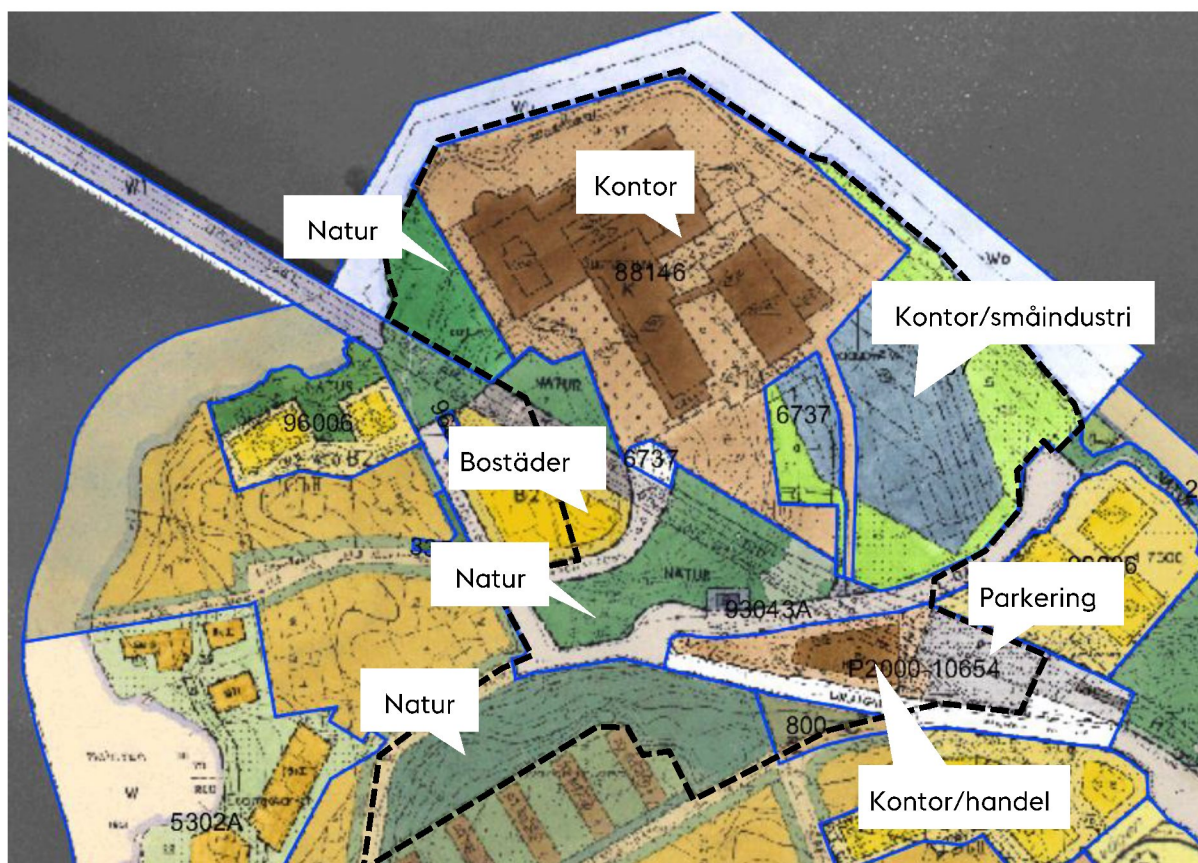
Dp 6737 vann laga kraft 1977 och berör Ångtvätten 12, 16 och del av Stora Essingen 1:86 (norr om tvärbanan). Marken är planlagd för natur, småindustri och kontorsändamål.

DP 88146 berör Ångtvätten 22 och vann laga kraft 1989, användningen är kontor.

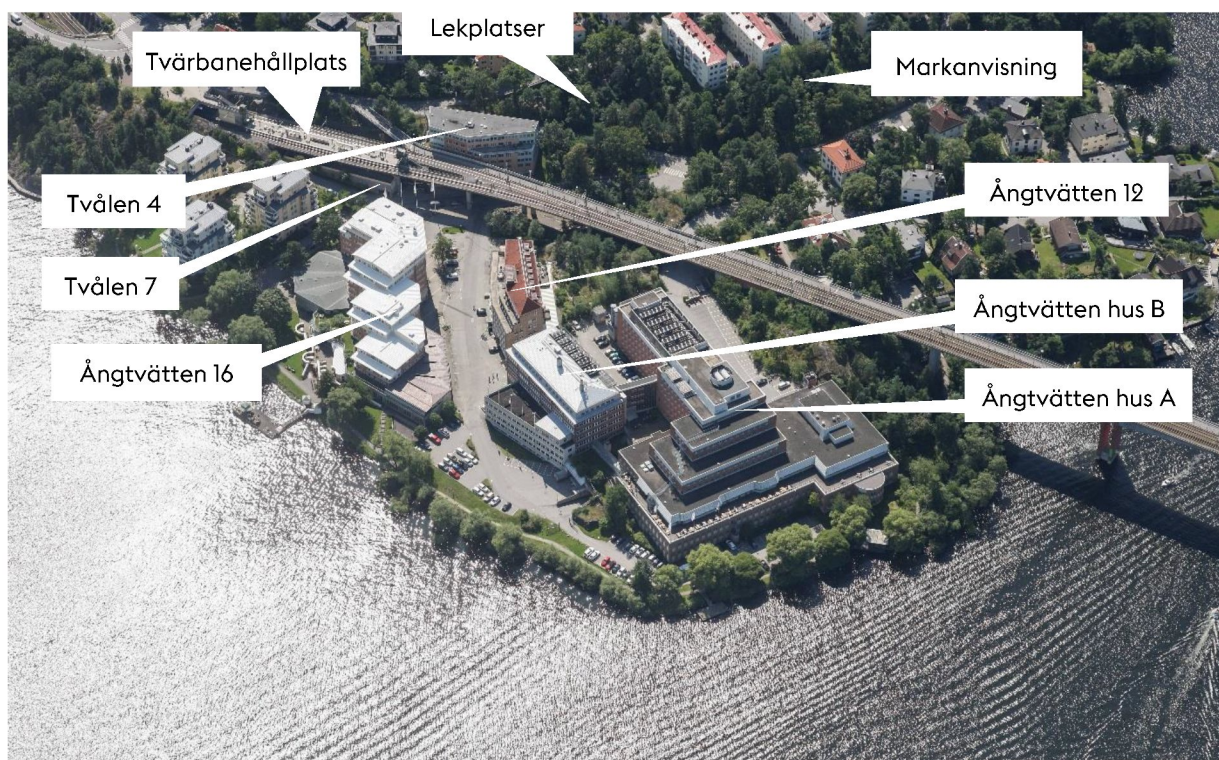
Dp 93043A vann laga kraft 1996 och möjliggjorde bland annat tvärbanan. Fastigheten Tvättkorgen 2, 3 och del av Stora Essingen 1:87 berörs av planen. Tvättkorgen 3 är planlagd för bostadsändamål och övrig mark som natur- och gatumark.

P 2000-10654 vann laga kraft 2001 och berör Tvålen 4 och Tvålen 7. Fastigheten Tvålen 4 har användningen kontor och/eller handel, Tvålen 7 har användningen parkering.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer som berörs.



Planmosaik som visar användningen inom planområdet.



Snedbild över området med fastigheter m.m. markerat.

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom området består i huvudsak av storskaliga kontorsbyggnader.

Inom Ångtvätten 22 finns två byggnader ovan mark, byggnad A och B, samt en tredje byggnadsvolym med serverhallar under mark. Byggnad A, som stod färdig 1983, utgör den huvudsakliga volymen inom fastigheten. Byggnaden terrasserar sig mellan 3 och 9 våningar från vattnet och är utförd i rött tegel, betong och plåt.

Byggnad B är byggd 1942, och om- och tillbyggd 1986. Den ursprungliga byggnaden är utförd i rött tegel med vita karmar kring fönster och en mörk naturstenssockel och reser sig 8 våningar i sin högsta del. Övriga material är plåt och betong. Den lägre tillbyggnaden är utförd i ljus puts, vita fönsterkarmar och plåttak och uppförd i 4 våningar. Idag sitter Swedbank IT-avdelning i byggnaderna.



Vy från strandpromenaden. Till vänster i bild, tillbyggnad byggnad B, till höger byggnad A.



Vy från tvärbanan mot strandpromenaden. Ångtvätten 12 till vänster i bild och Ångtvätten 16 till höger.

Ångtvätten 12 är bebyggd med ett gult tegelhus med vita fönsterkarmar och ett trappande svart plåttak. Huset är byggt 1949 och inrymmer idag lager och kontor för Alcadon AB samt några mindre verksamheter.

Ångtvätten 16 består av Lärarnas hus, en kontorsbyggnad utförd 1984 i orange tegel, betong och plåt, som inhyser Lärarförbundets centrala kansli, restaurang Mälarterrassen och Essinge konferenscenter.

Tvålen 4 består av en kontorsbyggnad med en liten del avsedd för handel (idag frisörsalong). Huskroppen varierar mellan 3 till 5 våningar och är iklädd orange puts. På fastigheten Tvålen 7 finns ett parkeringshus.

Den del av Stora Essingen 1:87 som berörs består av park- och naturmark och är inte bebyggt förutom två elnätsstationer.



Tvålen 4 med handel och kontorsverksamhet. Tvålen 7 med parkeringshus syns inte på bilden men ligger precis till vänster om trappan som leder till tvärbanestationen Stora Essingen.

Natur

Planområdet är naturskönt beläget och omgivet av vatten mot norr, väster och öster. Utsikten från strandpromenaden inom området vetter mot bergsbranterna i Fredhäll i nordöst, Lilla Essingens Primusområde österut samt Alviks strand i nordväst. Både strandkanterna kring Alvik och Lilla Essingen ingår idag i pågående planarbeten.

Tvärbanans spår skär genom landskapet och utgör en barriär mellan delen i norr, mot vattnet och ön i söder. Stora höjdskillnader inom området gör det även svårorienterat och svårtillgängligt, vilket förstärks av de stora byggnadsvolymer som utgör hinder för överblickbarheten och framkomligheten.

Marken norr om tvärbanan består till stor del av hårdgjord yta, med undantag för delarna närmast stranden som har viss grönska och vegetation, samt delarna som angränsar till tvärbanans bro där vegetation och berg i dagen är ett utmärkande drag. Den del i sydväst som kopplar till vattnet, under tvärbanans bro, utgör en fin naturpark.



Strandpromenaden längs Ångtvätten 16.



Parkområde i väst där strandpromenaden leder under tvärbanan.

Naturmarken söder om tvärbanan utgörs framförallt av trädbevuxen naturmark med en varierande topografi och berg i dagen. Park- och naturområdet är ett av få sammanhängande offentliga gröna rum på öns norra del. Befintliga gator delar dock upp platsen i olika vegetationsplättar, vilket gör att de upplevs som skilda grönytor.

Grönyternas användning är främst begränsad till att användas som passager på grund av dess svåra topografi och delvis täta vegetation. Trappor förbinder gångtrafiken genom vegetationen och bildar länkar mellan de topografiska skillnaderna vid Eknäsvägen och Essingeringen, samt Essingeringen och Junohällsvägen. Det finns

även en trappanslutning upp till tvärbanebron från Junohällsvägen, öster om Källbergsvägen.

I korsningen vid Eknäsvägen/Norrskogsvägen finns det två mindre lekplatser som bildar en tydlig målpunkt. Lekplatserna består av en övre och en undre del som båda är inhägnade med staket och grindar.



Den trädbevuxna naturmarken ger gatan ett lummigt intryck, med bland annat flera ekar. Topografin gör det dock svårtillgängligt.



Bild västerut från korsningen Essingeringen och Segelbåtsvägen.



De två mindre lekplatserna ligger delvis gömda bland vegetationen och är framförallt synliga från Eknäsvägen.

Naturvärden

Planområdet ingår i ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefullt) som är utpekad som habitatnätverk för groddjur.

Exploateringskontoret har i samband med markanvisning gjort en naturvärdesinventering för delar av Stora Essingen 1:87.

Rapporten visar att området inte är av betydelse för den regionala spridningen men att den är av betydelse för de lokala spridningssambanden. Inom området finns en rödlistad art, tallticka, vilken är förhållandevis vanlig i Stockholmsområdet och en signalart, Skogslind. Fyra delområden är särskilt utpekade för sina naturvärden.

Kollektivtrafik

Stora Essingens tvärbane-station ligger ovanpå parkeringshuset på fastigheten Tvålen 7. Busslinjerna 1 och 49, som trafikerar Stora

Essingen passerar vid hållplatsen Broparken, ca 50 meter från planområdet.

Mellan 1983 och 2004 fanns en båtförbindelse mellan Riddarholmen och Alvik, som hade direkt angöring via en brygga vid Ångtvätten 22. I godkänd ny översiktsplan finns en hållplats utpekad för båttrafik i aktuellt område.

Angöring och parkering

Inom området söder om tvärbanan är gatorna smala, med ingen eller mycket smal trottoar, vilket gör att markparkering längs med gatan är svår. Topografin utgör även svårigheter för större ytor av angöring och parkering.

Angöring till byggnaderna norr om tvärbanan sker idag från Segelbåtsvägen. Ångtvätten 22 angörs även vid Junohällsvägen, där huvudentrén finns. Mellan Segelbåtsvägen och Junohällsvägen saknas vägförbindelse, dessa sammanbinds endast av trappor för fotgängare.

Gatuparkering finns på den privata gatan och sträcker sig till strandpromenaden där det även finns parkering på fastigheten Ångtvätten 22. Det finns även parkering i parkeringshuset (Tvålen 7) under tvärbanebron. Ångtvätten 22 har lastintag och garagedfart vid parkeringen vid vattnet.

Gång och cykelvägar

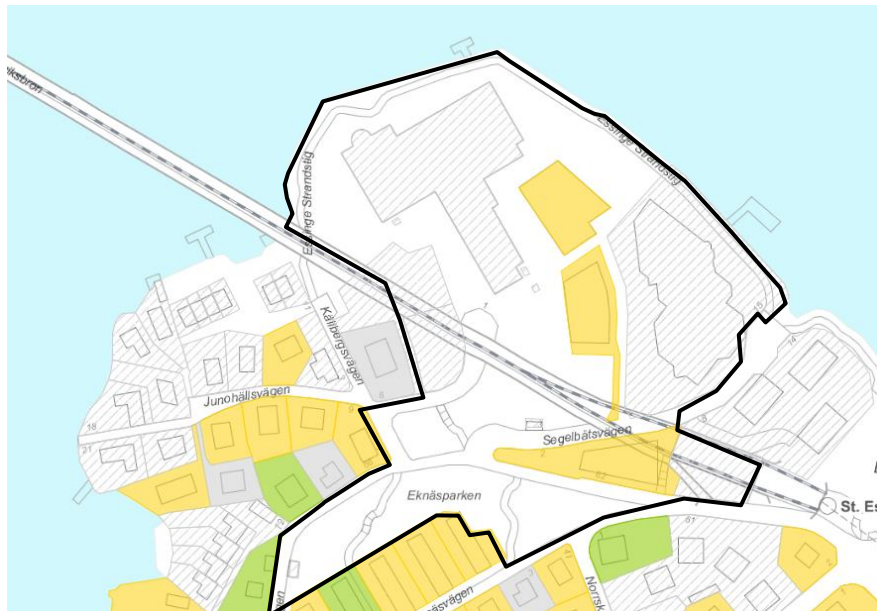
Genom området, längs med tvärbanan går ett huvudstråk för cykelpendling.

Kulturhistoriska värden

Den äldre bebyggelsen inom Ångtvätten 22 (hus B), Ångtvätten 12 och Tvålen 4 är idag gulklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att den har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Övrig bebyggelse är ännu inte klassad.

Bebyggelsen omkring området är till stor del gul eller grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att den har en positiv respektive särskilt positiv betydelse för stadsbilden och det kulturhistoriska värdet.

Området angränsar till Stockholms innerstad med Djurgården som är av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset uttrycks bland annat i stadens silhuett.



Utdrag från stadsmuseets klassificerings karta.

Buller

Bullernivåerna i området ligger inom 50-60 dB. Tvärbanans spår, som går direkt norr om området, utgör dock en källa till högre bullernivåer.

Översvämningsrisk

Enligt ”Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Mälaren – med hänsyn till risken för översvämnning” från Länsstyrelsen bör sammanhållen bostadsbebyggelse placeras ovan nivå +2,7 meter (RH2000) utan att särskilda åtgärder behöver vidtas.

Risk

Närheten till tvärbanan kan innebära en riskfaktor för t.ex. urspårning av tåg. Om bebyggelse planeras nära vattnet eller i vattnet kan påseglingsrisken behöva beaktas.

Förorenade områden

En del av Ångtvätten 22 är utpekad som potentiellt förorenad mark (stor risk) av Länsstyrelsen.

Förskola, skola m.m.

Det råder idag brist på både förskoleplatser och skolplatser på Stora Essingen. Det medför att både förskolefrågan och skolfrågan utgör en viktig aspekt i kommande plaarbete. Behovet ska först och

främst lösas inom det projekt där behovet av förskoleplatser uppstår till följd av nya bostäder.

Inom området finns det två lekparker vid naturmarken söder om tvärbana. Det finns generellt få parker på Stora Essingen och det är därför viktigt att möjligheten till lek tas tillvara och utvecklas.

Jämställdhet

Nya tillskott av en blandad bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärläge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Viktigt är även att utforma de offentliga platserna och gatumiljön på ett tryggt och levande sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en starkare upplevelse av trygghet för dess brukare.

Enligt stadens trygghetskarta är den upplevda tryggheten på Stora Essingen relativt god, dock finns det en betydande andel bland kvinnorna (mellan 14-29%) som mycket eller ganska ofta känner en oro över, alternativt undviker att vistas på den tåg-, pendel- eller tvärbane stationen som ligger närmast där de bor – vilket i detta fall innebär Stora Essingens tvärbane station.

Planförslaget

Utgångspunkten för planläggningen i området är att ta ett helhetsgrepp för att identifiera behov och möjligheter för platsen och Stora Essingen i stort.

Planförslaget innebär att områdena kring tvärbanan kommer länkas samman, stationsbyggnaden utvecklas, kopplingen till vattnet förstärkas samt främja orienterbarheten. Planförslaget innebär en komplettering med ca 700 bostäder, kontor, verksamheter, samt förskoleplatser och eventuellt en skola. Utöver det tillkommande förskolebehovet ska planen även ge förutsättningar för att möta rådande brist på förskoleplatser.

Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till omkringsliggande byggnadskaraktär och markanvändning, både på Stora Essingen samt den befintliga och planerade bebyggelsen kring det gemensamma vattenrummet. Kommande bebyggelse bör ta utgångspunkt i den stadsbild och volym som liknande stadsutvecklingsområden har i närheten.

Den befintliga strandpromenaden ska omhändertas och vidareutvecklas. Parker och lekparker är andra exempel på allmänna

platser som ska beaktas under planprocessen. Under planarbetet ska även möjligheten till hållplats för pendelbåt samt förbättringar av cykelstråken i området utredas.

Planförslagets konsekvenser

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

Genom att arbeta med helheten kan gemensamma fördelar och utmaningar identifieras och bearbetas på ett effektivt sätt. Det finns t.ex. topografiska utmaningar som med hjälp av att se helheten kan anpassas för att främja orienterbarheten vilket i sin tur kan bidra till en ökad upplevd trygghet. En utveckling av stationsbyggnaden skulle kunna stärka rumsligheten kring stationen.

En ökning av bostadsbeståndet medför ökade krav på service såsom handel, förskola och eventuellt skola för att bidra till en blandad stadsmiljö. Olika verksamheter som bostäder och arbetsplatser ger både en dag- och nattbefolkning som bidrar till en tryggare stadsdel. Därför bör möjligheten att komplettera kommande bostäder med en viss andel kontorsverksamhet studeras vidare inom planläggningen.

Det bör även utredas om det finns möjlighet att bevara delar av den kulturklassade byggelsen som finns på platsen idag. Förutom det kulturhistoriska värdet innehåller dessa även fungerande verksamhetslokaler som kan bidra till en stadsdel med blandad användning.

Det är en brist på allmänna grönområden på Stora Essingens norra del. Befintliga naturvärden ska utredas för att i största möjligaste mån bevara den natur som finns och utveckla parker och strandpromenad som levande offentliga rum.

Andra frågor att utreda i planarbetet är ljudnivåer, risksituation, markföreningar, stadsbild, trafik och dagvatten.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Då ärendet är komplicerat och omfattar ett stort område kommer planen att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för ställningstagande efter samråd.

Syftet med att samordna flera fastighetsägare i en detaljplan är att möjliggöra ett helhetsgrepp för övergripande frågor som t.ex. förhållande till tvärbanan, utveckling av kollektivtrafikknutpunkten, offentliga platser och stråk, service och stadsbild.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att det tidigt i detaljplanearbetet ska arbetas fram en gemensam målbild tillsammans med fastighetsägare och byggaktörer. Arbetet ska belysa hela områdets förutsättningar och potential.

Kontoret föreslår att kommande samrådsförslag fokuserar på struktur (volym, gator m.m.) och stadsbyggnadsprinciper medan bebyggelsens gestaltning kan studeras inför detaljplanens granskningsskede.

Preliminär tidsplan:

Start-PM kvartal 4, 2017

Samråd kvartal 1, 2019

Granskning kvartal 1, 2020

Antagande kvartal 2, 2020

Ekonomi och genomförande

Detaljplanarbetet finansieras genom planavtal med berörda fastighetsägare och byggaktörer.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret ser positivt på en omvandling av området som kan bidra med nya bostäder i ett centralt och attraktivt läge nära befintlig kollektivtrafik.

Det finns många frågor inom planområdet som kräver samordning mellan fastighetsägarna för att skapa bra helhetslösningar. Därför är processen ett viktigt verktyg för att i början av planarbetet skapa samsyn och en gemensam grund att jobba vidare på. Frågor som gynnas av detta arbetssätt är bland annat utveckling av offentliga platser och stråk, förhållande till tvärbanan och utveckling av kollektivtrafikknutpunkten, lokalisering av service och vilken stadsbild som projektet ska förhålla sig till. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till omkringliggande byggnadskaraktärer och markanvändning, både på Stora Essingen och runt det gemensamma vattenrummet.

En ökning av bostadsbeståndet medför ökade krav på service såsom handel, förskola och eventuellt skola för att bidra till en blandad stadsmiljö. Olika verksamheter som bostäder och arbetsplatser ger både en dag- och nattbefolkning som bidrar till en tryggare stadsdel. Då fler människor kommer bosätta sig på Stora Essingen är det också viktigt att utveckla parkerna och strandpromenaden till funktionella och attraktiva offentliga rum.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att området är lämpligt för utveckling. Flera frågor är angelägna att studera vidare i den fortsatta planprocessen. Kulturmiljö för att utreda eventuella bevarande av befintlig bebyggelse, naturvärden, markföroreningar, tvärbanan med avseende på risk och buller, stadsbild, offentliga platser och service.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT