

Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Kummelholmen 2 m fl. i stadsdelen Vårberg (centrum, konsthall och tillfällig vistelse)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bit. avdelningschefPia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen syftar till att bekräfta nuvarande användning av fastigheten Kummelholmen 2 som konsthall. Planen syftar även till att medge, genom påbyggnad av befintlig f d panncentral, en bostad för tillfällig vistelse och fem ateljéer. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på kulturverksamhet i området som bidrar till en mer levande stadsdel genom att locka besökare från hela staden och världen.

Planområdet ingick till och med granskning i detaljplanen för Aspholmen 1 med flera med diarienummer 2015-12934, som även medgav cirka 150 nya bostäder inom fastigheten Aspholmen 1. Kontoret ser det som angeläget att möjliggöra för planstöd för och en utveckling av konsthallens verksamhet, även då förutsättningar för att gå vidare med planläggning för bostäder i kv. Aspholmen saknas i dagsläget. Därför planläggs fastigheten Kummelholmen 2 separat, i en egen detaljplan.

Detaljplanen för Aspholmen 1 m fl. ställdes ut för granskning 27 april till 24 maj 2022. Under granskningen inkom 30 yttranden, varav 16 från boende. Merparten av de inkomna synpunkterna rörde den andra delen av detaljplanen, Aspholmen 1, och inte det område som nu har brutits ut som en egen detaljplan. Flertalet

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: Plankarta antagande (2024-11-21), planbeskrivning antagande (2024-11-21), samrådsredogörelse GDPR (2021-09-01) och granskningsutlåtande (2024-11-08).

remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten med hänsyn till förorenade områden, kulturhistoriska värden och gröna tak.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som ger planstöd till kulturverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig användning som konsthall samt möjliggöra en bostad för tillfällig vistelse och fem ateljéer genom ombyggnad och påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2. I bottenvåningen möjliggörs ett café. Påbyggnaderna ska utföras varsamt och hänsyn ska tas till kulturhistoriska värden inom planområdet.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget vid Vårholmsbackarna och omfattar fastigheten Kummelholmen 2 och del av Skärholmen 2:1



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

bland annat att grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas. Den gröna karaktären och parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader ska värnas och utvecklas.

Fokus Skärholmen

Vårberg ingår i det utpekade fokusområdet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en förvaltningsövergripande satsning, och avsikten är att tillföra området minst 4 000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade 27 maj 2021 att anvisa mark inom fastigheten Kummelholmen 2 och del av Skärholmen 2:1 till Kummelholmen AB

Nuvarande förhållanden

Planområdet består av hårdgjord mark och befintlig byggnad (en före detta panncentral). Söder om Kummelholmen finns hållmark med barr- och lövskog. Nivåskillnaden inom planområdet är som mest 3 meter. Södra delen av området är mest kuperad.

Fastigheten Kummelholmen 2 är bebyggd med en före detta panncentral. Byggnaden är uppförd 1966 efter ritningar av Ingemar Benckert, HSB:s Arkitektkontor. Byggnaden har två våningar med en källarvåning med betongkonstruktion och en vertikalt markerad f.d. oljecistern. Funktionen som panncentral upphörde på 1990-talet, då Vårberg anslöts till fjärrvärme. Byggnaden stod tom till 2013, då den dåvarande ägaren Fortum Värme överlät det gamla pannhuset till Kummelholmen AB, som med små medel omvandlade det till en välbesökt konsthall. Den nedlagda panncentralen är sedan 2016 ett kulturcentrum där det visas t ex måleri, teater, dans, film och performance. I planområdets norra kant har en som mest 3 meter hög stödmur uppförts mot den nedsänkta gångvägen, vilken passerar under Vårholmsbackarna. Mellan byggnad, cistern och gata är marken hårdgjord med asfalt och lutar mot sydost.

Kummelholmen 2 (den gamla panncentralen) är grönklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.
Planområdet utsätts för trafikbuller från Vårholmsbackarna.
Ljudnivån längs Vårbergsvägen är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Genomförda markundersökningar efter granskningen visar att det troligen finns rester av oljeföroreningar kvar under byggnaden från tiden då olja användes, men att halterna i inomhusluften i panncentralen inte utgör en risk för byggnadens användare. Undersökningar påvisar även att oljerester inte verkar ha spridit sig till marken utanför byggnaden. Behov av kompletterande åtgärder eller provtagningar anses inte behövas för befintlig verksamhet i byggnaden, vilken planen avser att bekräfta. Byggnaden föreslås även ges rivningsförbud.

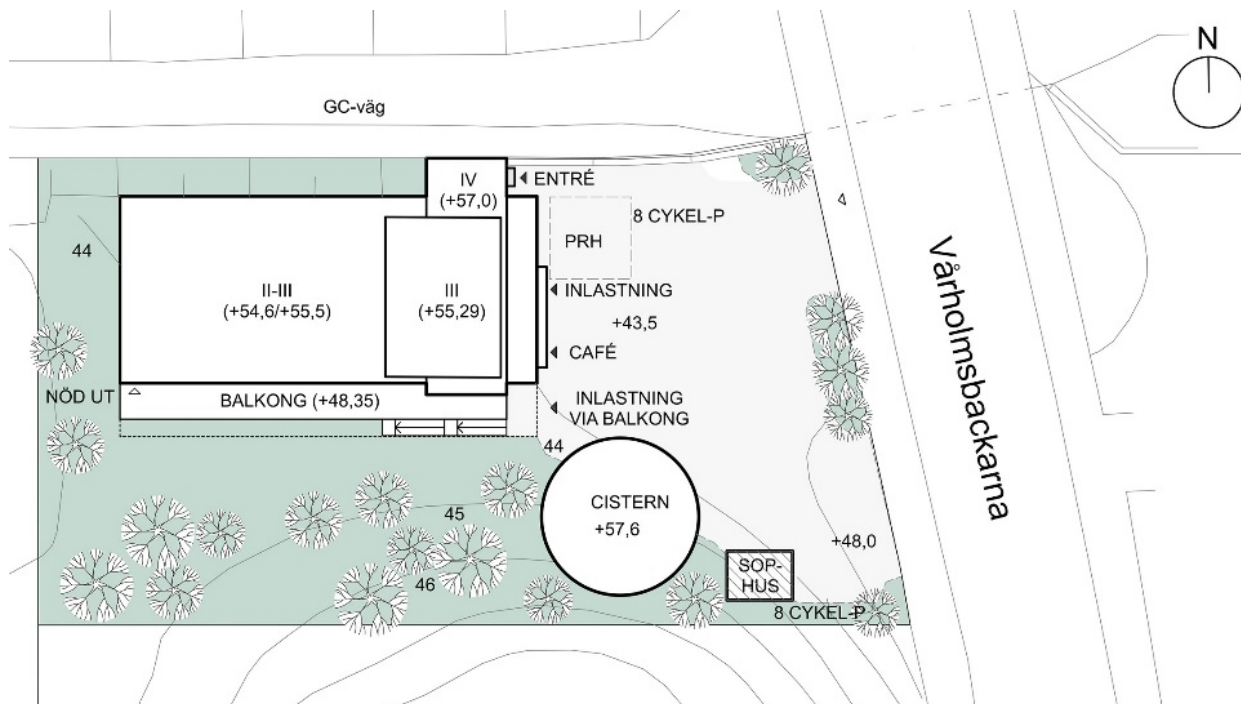


Befintlig byggnad och oljetank inom fastigheten Kummelholmen 2.

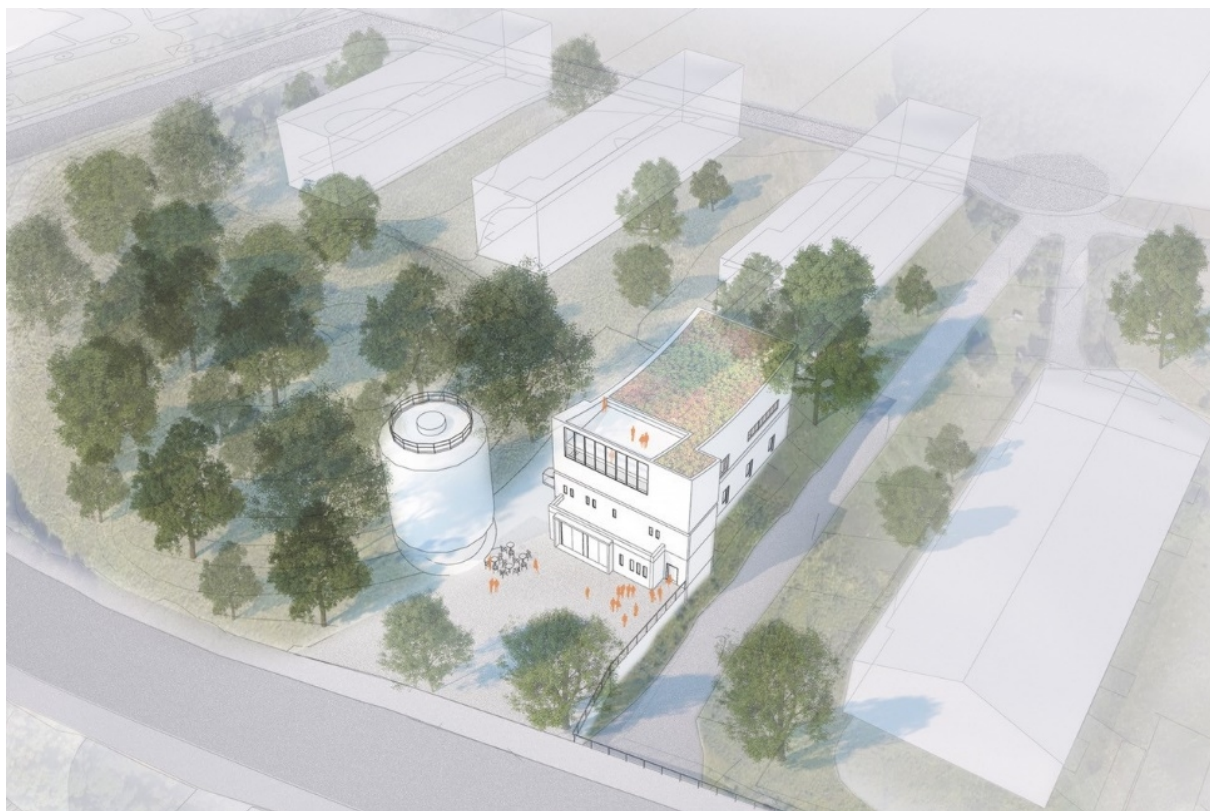
Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör en långsiktig utveckling av konsthallens verksamhet genom en ändring av fastighetens användningsbestämmelse till centrum som medger konsthall med tillhörande ändamål som ateljéer, verkstäder och café. Planförslaget möjliggör en komplettering med ett mindre café i markplan, en gästlägenhet för konstnärer i det övre planet samt en påbyggnad med 4-5 konstnärsateljéer och en takterrass. Oljecisternen är befintlig och ändras inte.



Situationsplan, Cistern är befintlig. Illustration Urban Design



Fågelvy. Urban Design



Perspektiv från Vårholmsbackarna. Urban Design



Perspektiv från gång- och cykelvägen norr om fastigheten. Urban Design

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén bygger på att låta panncentralens rustika betongvolym lämnas oförvanskad och utgöra ett fundament till en lättare påbyggnad. Detta ger byggnaden en förankring i platsen och historien. Den adderade, lätta ateljévåningen kontrasterar mot den befintliga byggnadens tunga betongvolym. Planformen följer den gamla panncentralens form. Ett karaktärsfullt, bågformat tak förstärker påbyggnadens lätthet. Stora fönster och portar öppnar ateljéerna mot naturmarken i söder.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Projektet bidrar med en ny bostad med tillfälligt vistelse för i första hand utländska konstnärer.

En socialt sammanhållen stad

Projektet bidrar till en mer attraktiv och stadsmässig gata. Konsthallen är en stark målpunkt som lockar en publik från hela staden.

Trygghet

Verksamheten bidrar till att stärka upplevelsen av trygghet i området, då den skapar ett flöde av besökare och aktiviteter både inomhus och utomhus.

Jämställdhet

Närhet till kollektivtrafik och service har tillsammans med en ökad känsla av trygghet positiva effekter på jämställdheten.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Konsthallen bidrar till underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Kulturmiljö i en växande stad

Påbyggnaden på befintlig före detta panncentral sker med respekt för ursprungliga byggnaders karaktär, som fortsatt blir läsbar då den tydligt skiljer ut sig som ett samtida tillägg. Planen ger planstöd till befintlig verksamhet, konsthall, vilket är av stor betydelse för området och bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg.

Arkitektur och gestaltning

Konsthallen, lokaler för verksamheter, entréer, förgårdmark och fönster mot offentliga rum ger förutsättningar för samspel mellan byggnader och kringliggande stadsmiljö, något som saknas i dag.

Trafik och mobilitet

Befintligt gatunät påverkas inte i någon större utsträckning av aktuell plan. Närmast entrén anordnas en parkeringsplats för rörelsehindrade (PRH). Inom fastigheten anordnas 16 cykelplatser utomhus. Befintliga in- och utfarter kommer att användas.

Grön och vattennära stad

Andelen grönytor i området påverkas inte.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planstöd för konsthallens verksamhet har positiv betydelse för områdets kulturliv.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet klarar bullernivåer från trafik.

Kontorets bedömning är att marksaneringen är utförd till en nivå som är tillräckligt för ändamålet. Inom planområdet planeras gröna tak för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningsnät.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Detaljplanen för Aspholmen 1 m fl. ställdes ut för granskning 27 april till 24 maj 2022. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, start.stockholm/detaljplaner.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 18 maj 2016 vid beslut om planstart, som togs i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Nämndens uttalande berörde inte den aktuella planen. Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 25 november 2021 vid redovisning av samråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget samt att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Nämndens uttalande berörde inte den aktuella planen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i bilaga två och fyra till förordning om miljökonsekvensbeskrivning. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, samt de och synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan är risker kopplade till förorenad mark/betongplattan och påverkan på

miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) samt hälsa med hänsyn till förorenade områden. Det som talar emot betydande miljöpåverkan är att två kompletterande miljöundersökningar av byggnaden har genomförts och analysresultaten är lägre än Naturvårdsverkets referenskoncentrationer för inomhusluft. Troligtvis finns rester av föroreningar kvar under bottenplattan men undersökningar visar att oljerester inte har spridit sig till marken utanför byggnaden. Även om ingen ökning av hårdgjorda ytor sker så föreslås vegetationsklädda tak anläggas på byggnader för att minska flöden och årsbelastningen av dagvatten till befintligt nät. Genomförandet av planen bedöms därmed inte försvåra för möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i recipienten.

Planförslaget bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet utifrån föreslagen användning, och inte heller miljökvalitetsnormer för vatten på ett sådant sätt att det medför betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och 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. Planförslaget har anpassats för att bidra positivt till stadsbilden och bedöms inte påverka kulturhistoriska värden på ett sådant sätt att det medför betydande miljöpåverkan.

Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

Planavtal har tecknats med Kummelholmen AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget, som ger planstöd till kulturverksamhet i ett kollektivtrafiknära läge. Kulturverksamheten inom Kummelholmen 2 är av stor betydelse för området då det lockar en publik från hela staden och regionen med också internationellt, vilket bidrar positivt till Vårberg som stadsdel.

Under granskning inkom länsstyrelsen med synpunkter rörande markföreningar och förordade översyn av hanteringen av dessa så att planförslaget inte påverkar kvalitetsnormer för vatten. Genomförda markundersökningar efter granskningen visar att byggnaden är lämpligt för användningen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

SLUT