

Handläggare
Monica Fredriksson
Telefon: 08-508 09 032

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd

Detaljplan för Isbrytaren 50 - remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Förslag till detaljplan för Isbrytaren 50 besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Ann-Christine Jenvén
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit till samråd om förslag till detaljplan för Isbrytaren 50. Syftet med planen är att möjliggöra bostäder inom befintligt kvarter. Den nya detaljplanen medger en viss till- och påbyggnad av befintliga volymer. Uppskattningsvis kan cirka 170 lägenheter rymmas inom planområdet. Detaljplanen reglerar även verksamhetsanvändning i bottenplanet mot Igeldammsgatan och ger planmässiga förutsättningar för fortsatt användning som kontor. Förvaltningen är positiv till planförslaget. Förvaltningen har framfört önskemål om en förskola med sex avdelningar inom fastigheten, vilket den föreslagna detaljplanen medger. Förvaltningen föreslår också att den ombyggda fastigheten ska inrymma ett serviceboende med åtta lägenheter, samt en lägenhet för gemensamhetslokaler och personalutrymmen tillhörande servicebostäderna.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har inbjudit till samråd om förslag till detaljplan för Isbrytaren 50. Synpunkter på planförslaget ska vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast 3 januari. Plankarta och planförslag bifogas ärendet.

Planförslaget visas under samrådstiden i lokalen Fyrkanten, Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

Samrådsmöte

Samrådsmöte hålls 4 december kl. 17.00–19.00 på Igeldammsgatan 22 A, våning 1.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra bostäder inom befintligt kvarter. Den nya detaljplanen medger en viss till- och påbyggnad av befintliga volymer. Uppskattningsvis kan cirka 170 lägenheter rymmas inom planområdet. Detaljplanen reglerar även förskoleverksamhet samt verksamhetsanvändning i bottenplanet mot Igeldammsgatan och ger även planmässiga förutsättningar för fortsatt användning som kontor.

Samtliga befintliga byggnader inom fastigheten är av kulturhistoriskt intresse och grönklassade enligt stadsmuseets klassificeringskarta varför detaljplaneförslaget också omfattar skyddsbestämmelser.



Planområdet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Promenadstaden-Översiktsplan för Stockholm* ligger Isbrytaren 50 inom stadsbebyggelse innerstadsbebyggelse och inom riksintresset Stockholms innerstad med tät och enhetlig stenstadsbebyggelse. Detta innebär att både bevarande och utveckling behöver ta särskild hänsyn till kulturhistoriska värden. Området berörs vidare av *översiktsplanens strategi 1*, som innebär att centrala Stockholm ska fortsätta stärkas. Utveckling och förtätning ska ske huvudsakligen inom ramen för den befintliga strukturen. Utgångspunkten för detta är den beskrivning av stadens karaktärer som görs i Stockholms byggnadsordning.

En grundläggande kvalitet i innerstaden är blandningen mellan bostäder och arbetsplatser. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att även arbetsplatser lokaliseras till kollektivtrafiknära lägen.

Stadsmuseets klassificering

Enligt Stockholms stadsmuseum har fastigheten ett särskilt kulturhistoriskt och industrihistoriskt värde. Byggnaderna är grönklassade, vilket innebär att det är en fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Förutsättningar

Bakgrund

Samtliga fabriksbyggnader på fastigheten uppfördes runt sekelskiftet och byggdes till och på under de kommande decennierna. Fram till 1931 användes byggnaderna av AB Pump-Separator. Då förvärvades fastigheten av AB Industricentralen och Sveriges första industrihotell skapades. Från och med 1970-talet kom allt fler lokaler att istället inrymma kontor.

Anläggningen såldes 2001 till Humlegården och har sedan dess använts för kontor och lager. År 2012 köpte Fastighets AB ibryt 50/Oscar Properties AB och Niam fastigheten med syftet att på sikt bygga om de tre fabriksbyggnaderna till bostäder.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns tre sammanbyggda huskroppar med gemensamma gårdsutrymmen i två höjdnivåer. Den övre gården är underbyggd med kontor. Fastigheten är en sammanslagning av

flera olika tomter med industriföretag. Byggnaderna, som utgör en väl bevarad fabriksmiljö, är alla uppförda runt förra sekelskiftet.



Snedbild över kvarteret Isbrytaren. Samtliga fasader både mot gård och gata är repetitivt rationella med typisk industrikaraktär. I förgrunden Stadshagen och Igeldammsgatan.

Landskapsbild/stadsbild

Fastigheten utgör mot väster stenstadens yttersta rand och gränsar mot den skogbeväxta bergssluttning som höjer sig mot Stadshagens lamellhusbebyggelse som uppfördes på 30-talet. Byggnaderna inom planområdet utgör en tidstypisk och väl sammanhållen äldre industrimiljö med en hög arkitektonisk kvalitet och ett stor kulturhistoriskt värde.

Störningar och risker

Förorenad mark

Structor har genomfört en miljöbedömning med syftet att beskriva eventuell föroreningsstatus inom fastigheten (bilaga 3).

Bedömningen baseras på ett antal tidigare genomförda utredningar. Structor bedömer att påträffade föroreningar kan hanteras i samband med ombyggnation och omställning av byggnaderna för bostadsändamål. Påträffade halter i byggnadsmaterial och i mark bedöms inte utgöra en förhöjd hälsorisk för boende baserat på underlag från Naturvårdsverkets riskbedömningsmodeller.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör en ändrad användning från verksamheter och kontor till bostads- och centrumändamål i stora delar av bebyggelsen inom fastigheten. I huvudsak behålls byggnadernas ursprungliga volym och utseende, med undantag för en förtjockning och höjning av gårdshuset, hus III, samt ett nytt

utförande av vinden på hus I. En mindre ny gårdsbyggnad i en våning föreslås också.

Bottenvåningen mot Igeldammsgatan planläggs för centrumändamål och bottenvåningen i gårdshuset för förskoleändamål i minst tio år efter det att planen vunnit laga kraft. I resterande del av byggnaderna tillåts både centrumändamål och bostäder. Genom ombyggnaden bedöms ca 170 lägenheter kunna inrymmas inom fastigheten.

Bebyggelse

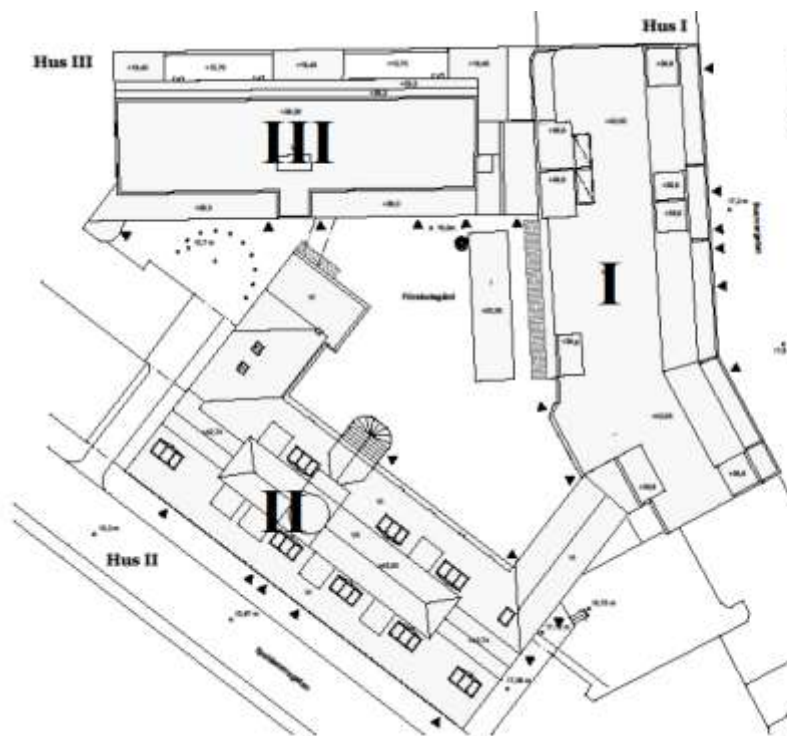
Gestaltungsprinciper

Den konceptuella idén i ombyggnadsförslaget är att värna Kungsholmens historiska industrikaraktär och samtidigt göra det möjligt för bostäder och olika verksamheter att existera tillsammans. På- och tillbyggnader ska ta avstamp i de befintliga byggnadernas rationella, regelbundna fasadutformning. Platta tak ska så långt det är möjligt beläggas med sedum eller liknande.

Kvarteret har ett högt kulturhistoriskt och industrihistoriskt värde varför tilläggen ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och en hög grad av anpassning till den kulturhistoriska miljön. Tilläggen ska vara tydligt samtida men spegla den ursprungliga byggnadens anda och rytm med repetitiva fasader.

Hus III, gårdshuset

Byggnaden kan användas för bostäder och centrumändamål och i bottenvåning mot Igeldammsgatan ska förskola finnas åtminstone de tio första åren efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Taket föreslås rivas och ersätts med en modern påbyggnad i två våningar med terrasser mot norr och söder. Huset förtjockas mot norr. Befintlig entrévåning sträcker sig till fastighetens norra gräns medan resterande volym är smalare. I förslaget föreslås entrévåningen behålla sitt djup i vissa delar medan andra delar tas bort för att skapa gårdar som ger ljus och rymd till den planerade förskolan.



Schematisk bild: Hus I mot Svarvargatan, hus II mot Igeldammsgatan och hus III mot gården.

Nytt gårdshus

Den nya planen föreslår ett nytt mindre gårdshus, cirka 90 kvm, i en våning.

Gården

På gården finns en sentida överbyggnad som används som kontor. Denna byggnadsdel kommer att tas bort och gården avses få en industriell karaktär genom att utföras som en hårdgjord men genomtränglig yta. Träd kan planteras fritt över gårdsytan och förskolegården. I möjligaste mån anordnas dagbäddar i anslutning till träden för att ta hand om fastighetens dagvatten. Träden kompletteras med planteringslådor. Förskolan kommer att ha tillgång till bostadsgården. Dessutom kommer två mindre förskolegårdar om ca 50 kvm att bildas i gårdshusets sockelvåning, som komplement till den större gården mellan husen. Se illustration nedan.



*Del av illustrerat planförslag, vy från Norr. Den nytillkomna volymen ska vara tydligt samtida och förhålla sig till de befintliga byggnadernas industrikaraktär. I husets sockelvåning som idag går hela vägen fram till fastighetsgränsen mot norr kommer volymer att tas bort för att bilda förskolegårdar som komplement till den större gården mellan husen.
Illustration: Koncept Stockholm.*

Gator och trafik

Gatunät

Detaljplaneförslaget innebär inga förändringar i gatunätet. Igeldammsgatan utgör ett huvudstråk för cykeltrafik som kopplar på cykelpendlingsstråken både i söder – Flemminggatan- och i norr – Kungsholms strand.

Cykel- och bilparkering

Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för pendlingstrafik med cykel. Bostadshuset ska därför uppfylla ett parkeringstal för cykel som motsvarar ca 2,2 parkeringsplatser per lägenhet, var av hälften av dessa ska vara väderskyddade och lättillgängliga.

Då fastigheten redan är bebyggd har det visat sig svårt att komplettera med bilparkeringsplatser inom fastigheten utan att andra kvaliteter går förlorade. Inom fastigheten föreslås 11 parkeringsplatser (varav en handikapp), lokaliserade i bottenvåningen på hus I, samt en handikapparkeringsficka vid hus III:s sydvästra hörn. Vidare föreslås blockhyrning av 12 parkeringsplatser inom fastigheten Bojen 3, belägen 500 meter

från planområdet. Av dessa sammanlagt 24 parkeringsplatser avses 22 att användas som bilpoolsplatser. En bilpoolsplats antas kunna ersätta 6 parkeringsplatser. Med detta som utgångspunkt kan parkeringstalet antas motsvara ca 0,75 parkeringsplatser per lägenhet. Motsvarande siffra utan bilpoolsparkering skulle dock bli endast 0,14 bilparkeringar per lägenhet. Med tanke på fastighetens beskaffenhet och det centrala och kollektivtrafiknära läget bedöms parkeringslösningen som acceptabel.

Tillgänglighet

Stadens mål avseende tillgänglighet bedöms kunna uppnås för de båda gatuhusen. För gårdshuset kan angöringsavståndet komma att överstiga 10 meter, men med marginal understiga de nationella riktlinjerna om 25 meter. Handikapparkering avses att anordnas i garageplan samt vid gårdshusets sydvästra hörn. Möjlighet till hiss till alla våningsplan finns inom både bostads- och förskoledelarna av byggnaden. Entréer i markplan görs tillgängliga genom att ramper med godkänd lutning och ett framkomligt material anläggs. Alla lägenheterna planeras med hänsyn till tillgänglighet i alla rum. Alla uteplatser och terrasser görs tillgängliga.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. 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. För att belysa planförslagets påverkan har en separat konsekvensanalys upprättats. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Landskapsbild

Förslaget innebär en höjning med ca två meter och förtjockning av gårdshuset (hus III). Gårdshuset kommer dock fortfarande att underordna sig de båda gatuhusen. På grund av topografien

kommer påbyggnaden att påverka landskapsbilden något.
Taklandskapets förändring kan ses främst från Karlbergs slott.

Luftkvalitet

Halterna för PM10 gränsar riktvärden vid planområdet. Förslaget bedöms inte påverka halterna.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier visar att skuggningen på den egna gården inte ökar nämnvärt i och med genomförandet av planförslaget.
Bostadsgårdarna norr och väster om gårdshuset påverkas mer: sommarens förmiddagssol minskar för den västra gården medan gården i norr blir av med delar av sin kvällssol.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. I dagsläget vistas barn i mycket liten utsträckning på fastigheten då byggnaderna inrymmer kontorsverksamheter och gården består av hårdgjord yta i form av parkering. I och med ombildandet av fastigheten till bostäder och förskola kommer en bostads- och förskolegård med plats för lek att anordnas och fastigheten öppnas därmed upp för barn. Omsorg bör läggas på utformningen av gårdsytan för att främja användningsmöjligheterna för förskolebarn och barn som flyttar in i byggnaderna.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till den föreslagna detaljplanen, som bidrar till att uppfylla stadens mål om att bygga fler bostäder, utan att exploatera ny mark. I och med att detaljplanen inför skyddsbestämmelser bidrar den också till att i hög utsträckning bevara en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Förskola

Förvaltningen har ett behov av fler och ändamålsenliga förskoleplatser och har därför framfört önskemål om en förskola med sex avdelningar inom fastigheten. I planförslaget ingår en förskola i bottenvåningen i gårdshuset, hus III. Förskolans lokaler har en ungefärlig area om 1200 kvm. Förskolan kommer att ha tillgång till bostadsgården, dessutom har förskolan ytterligare två mindre egna utsläppsgårdar om ca 50 kvm per gård. I detaljplanen är inte reglerat exakt hur stor del av gården som ska avsättas för förskolan. Förvaltningen anser att man i den fortsatta processen kan överväga ett samnyttjande av gården.

Det är ont om lekplatser och parker i närområdet. Gården kan därför bli en tillgång både för förskolan och för de barn som

flyttar in i fastigheten och det bör därför läggas stor vikt vid utformningen av gården.

Önskvärt för förskoleverksamheten är t.ex. att lekinstallationer, sandlåda och favoriserade lekställen ska ligga i skugga mellan klockan 11.00 och 15.00, gärna naturlig skugga från grönskande träd eller buskar. Gården ska vara säker för trafik och vara tillgänglig. Det ska finnas något att klättra på och gärna finnas någon form av ”vattenlek”. Vidare behövs bänkar och bord för måltider. Allt detta kan utformas på ett sätt som förhöjer gårdens värde även för boende. Förvaltningen bidrar gärna med sakkunskap vid utformningen av gården.

Om detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden kommer stadsdelsnämnden att besluta om ett genomförandeärende för förskolan i vilket förutsättningarna för förskoleverksamheten utreds närmare.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning är mycket stort. I kommunfullmäktiges budget 2014 med inriktning för 2015 och 2016, anges att berörda nämnder i samband med större bostadsexploateringsprojekt ska pröva om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på bostäder för personer med funktionsnedsättning.

En nyligen genomförd behovsinventering visar att det behövs ett stort antal lägenheter för personer med funktionsnedsättning, i synnerhet servicebostäder som ger större flexibilitet vad gäller användning och målgrupp. Förvaltningen föreslår att den ombyggda fastigheten ska inrymma ett serviceboende med åtta lägenheter samt en lägenhet för gemensamhetslokaler och personalutrymmen. Servicebostäderna ska vara fullt integrerade i bostadsområdet så att en institutionell boendemiljö kan undvikas.

Bilagor

- 1 Plankarta
- 2 Planbeskrivning
- 3 Miljöbedömning