

Handläggare
Leila Massih
Telefon: 08-508 09 306

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
2018-08-23

Detaljplan för Essingevarvet 28 och 31

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2017-04632 och
2018-05988

Förvaltningens förslag till beslut

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Maria Mathiasson Laxvik
stadsdelsdirektör

Therese Rosén
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Kungsholmens stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten Essingevarvet 28 och 31 som ligger på Gammelgårdsvägen på Stora Essingen.

Huvudsyftet med föreslagen detaljplan är att pröva möjligheten att bekräfta nuvarande undervisningsverksamhet i kombination med kontor i en befintlig kontorsbyggnad. Även en mindre planändring prövas för grannfastigheten för att möjliggöra inredning av vindsvåningen med ytterligare bostäder inom befintlig byggnadsvolym.

Enligt förvaltningen är det positivt att möjlighet till att bedriva skolverksamhet bekräftas i detaljplan och att utbildningslokaler säkras inom stadsdelsområdet. Förvaltningen anser att det är angeläget att så stor yta som möjligt inom fastigheten iordningställs så att eleverna får en attraktiv utemiljö intill skolan.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Kungsholmens stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten Essingearvet 28 och 31 som ligger på Gammalgårdsvägen på Stora Essingen. Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 5 juli 2018. Nämnden har fått förlängd remisstid till den 24 augusti 2018. Ärendet hanteras med omedelbar justering.

Ärendet

Huvudsyftet med föreslagen detaljplan är att pröva möjligheten att bekräfta nuvarande undervisningsverksamhet i kombination med kontor i en befintlig kontorsbyggnad. Även en mindre planändring prövas för grannfastigheten för att möjliggöra inredning av vindsvåningen med ytterligare bostäder inom befintlig byggnadsvolym.



Karta med planområden markerat med gul ring.

Befintliga förhållanden

Kontorshuset inom fastigheten Essingearvet 31 är ett souterränghus om totalt sex våningar. Byggnaden omges av parkeringsytor, dels på bjälklag ovanpå den låga souterrängdelen i öster, dels markparkering. Gatan som angränsar till fastigheten är Gammalgårdsvägen. Den avslutas med en vändplan norr om huvudbyggnaden för att sedan övergå i kvartersgata för punkthusen i norr. Idag används lokalerna inom fastigheten delvis som gymnasieskola. Fastigheten Essingearvet 31 ägs av IOGT-NTO.

Lamellhuset på fastigheten Essingearvet 28 är uppförd i två våningar på källare. Vindsvåningen är inredd som bostad i samband med byggnationen på 40-talet. Förgård med gräsmatta sträcker sig

utmed Gammelgårdsvägen och Essingeringen och på den hårdgjorda innergården finns markparkeringar. Fastigheten innefattar bostäder och ägs av Brovalvet Förvaltnings AB.

Fastigheten Essingevarvet 28 är gulklassad enligt Stadsmuseet vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och av visst kulturhistoriskt värde. Då klassificeringen omfattar bebyggelse uppförd före 1960 har fastigheten Essingevarvet 31 inte värderats.

De gröna ytor som finns inom planområdet utgörs av gräsmatta med lite buskage närmast Gammelgårdsvägen samt enstaka lövträd mot bakgården på fastigheterna. Omgivande landskap karaktäriseras av tätbevuxen hållmarksädellövsskog med stark kuperad terräng och lövskog i de något öppnare partierna längst strandkanten. Vid strandkanten ligger en småbåtshamn och den allmänna badplatsen Oxhålsbadet. Skogen har ett naturvärde på lokal nivå och stort fritidsvärde för Essingeborna.

Skolor och förskolor på ön

Det råder idag brist på skolplatser och förskoleplatser på ön. Den kommunala Essingeskolan kommer kunna tillbyggas i enlighet med gällande plan. Behovet av grundskola kan på detta sätt tillgodoses i en snar framtid.

Den privata skolan Lycée Français har platsbrist och önskar fler lokaler. Idag har skolan lokaler i Essingeskolan. Denna detaljplan möjliggör att Lycée Français kan få ytterligare lokaler med gångavstånd till de nuvarande lokalerna.

Planförslag

Planförslaget innebär förändring för två fastigheter.

Essingevarvet 31

Fastigheten bedöms lämplig för skolverksamhet och skulle som sådan maximalt kunna rymma omkring 400 elever. Byggnadens huvudentré vetter mot en lokalgata med begränsad trafik och är separerad från varumottagning och vändplan, vilket skapar en trafiksäker miljö.

Fastigheten kan erbjuda som högst omkring 2 000 kvm skolgård, vilket skulle ge 5 kvm/elev. Detta bedöms vara en för liten skolgårdsyta för grundskola. Därför föreslås detaljplanen enbart omfatta ändring till kontor och gymnasieskola. Gymnasieelever har

större möjlighet att använda närområdet för rekreation och är inte lika begränsade till själva tomten.

Skoleleverna har idag ett eget, utvändigt trapphus i tre plan. Detta trapphus har en entréyta om cirka 270 kvm, vilken tidigare var en parkeringsyta. Ytan ligger i souterräng och nås via en ramp. Nivåskillnaden är cirka en meter ovan mark mot söder och cirka 8 meter ovan mark mot norr. Detta är elevernas närmaste rekreationsyta. Inom denna yta finns möjlighet för ”sysselsättning med låg intensitet” genom olika sittplatser. Platsen kan kompletteras med växtlighet och solskydd genom möblering av ytan med rumsbildande planteringslådor, olika sorters sittplatser och pergola. En referens för detta är ”Parklets” eller fickparker, som anläggs i tätbebyggda, urbana områden. Om antalet gymnasieelever i framtiden skulle utökas, på bekostnad av kontorsytor, skulle tomtyta frigöras från befintlig parkering till ytterligare rekreationsytor.

För att kunna anpassa det befintliga kontorshuset till skola med ökad servicenivå behövs ytterligare trapphusförbindelse. En utvärdig trapphusförbindelse mellan gården och femte våningen uppfördes i samband med tillfälligt bygglov för skolanvändning år 2009 vilket permanentas i förslaget.

Sidobyggnaden har en halvplansförskjutning i förhållande till huvudbyggnaden, vilket gör att befintliga hissar, centralt placerade i huvudbyggnaden, inte kan betjäna dessa lokaler. Lokalerna i den lägre byggnaden används idag för administration men kan komma att behövas för skolan. Ytterligare byggrätt föreslås för en förbindelse mellan lokalerna i låghuset till markplan. På så sätt går det att lösa tillgängligheten om behovet uppstår i framtiden.

Essingevarvet 28

En mindre planändring prövas för grannfastigheten Essingevarvet 28. Planändringen skulle möjliggöra inredning av vindsvåningen med ytterligare bostäder inom befintlig byggnadsvolym med anpassning till byggnadens karaktär och kulturvärde. En tredjedel av vinden är idag inredd enligt vad gällande detaljplan tillåter. Nu föreslås vindsinredningen tillåtas till två tredjedelar.

Konsekvenser

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§. En miljöbedömning behövs därför inte.

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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet (miljökvalitetsnormer för vatten, stadsbild, störningar och risker, och barnkonsekvenser) har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Tidplan för detaljplanen
Samråd: 5 juni - 5 juli 2018
Granskning: 4:e kvartalet 2018
Antagande: 1:a kvartalet 2019

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Enligt förvaltningen är det positivt att möjlighet till att bedriva skolverksamhet bekräftas i föreslagen detaljplan och att utbildningslokaler säkras inom stadsdelsområdet. Förvaltningen anser att det är angeläget att så stor yta som möjligt inom fastigheten iordningställs så att eleverna får en attraktiv utemiljö intill skolan där de kan vistas. Förvaltningen anser att ordet *rastgård* ger negativa associationer och inte bör användas när elevernas utemiljö omnämns i planbeskrivningen.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning

Dagvattenutredning finns på stadsbyggnadskontorets webbplats
www.stockholm.se/detaljplaner