

Handläggare
Mats Jakobsson
Telefon 08-508 27 337

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Styckmästaren 1 m.fl. Slakthusområdet etapp 4a i stadsdelen Johanneshov (högskola, kontor, verksamheter, centrum, och vård)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
3. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder	Anna Lina Axelsson
Bitr avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tre kvarter som innehåller högskola för konstnärlig utbildning, kontor, verksamheter, centrumändamål och vård, om totalt cirka 34 000 m². En befintlig byggnad med högt kulturhistoriskt värde ska bevaras. Detaljplanen möjliggör också uppförandet av ett nytt torg och nya gator.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som skapar goda förutsättningar att omvandla området till en del av en framtida blandstad, med väl gestaltade byggnader, offentliga rum och funktioner som skapar liv och trygghet över dygnet. Omvandlingen sker utifrån platsens förutsättningar och karaktär och bidrar till att möjliggöra fler arbetsplatser i söderort och att stärka Slakthusområdet som en unik miljö och målpunkt i Stockholm med ett modernt och levande kultur- och nöjesliv.

Stadsbyggnadskontoret

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

*Bilagor: Plankarta (2024-10-03), planbeskrivning (2024-10-03),
samrådsredogörelse GDPR (2022-11-21) och granskningsutlåtande
(2024-09-20)*

Detaljplanen utgjorde ett större område till och med granskningen, men efter att en byggaktör avbrutit sin medverkan i detaljplanearbetet beslutade kontoret att dela detaljplanen i två delar för att möjliggöra att Stockholms konstnärliga högskola uppförs enligt tidplan och Evenemangstorget genomförs innan den nya tunnelbanestationen öppnar. Resterande del kommer att planläggas som en egen detaljplan med något förskjuten tidplan. Därutöver kommer den södra delen av Arenavägen närmast Enskedevägen ingå i kommande etapp 4b, efter synpunkter under granskningen. Kontoret bedömer att konsekvenserna av att dela detaljplanen inte är av den omfattningen att en ny granskning behöver göras.

Staden äger all mark inom planområdet. Fastigheten Styckmästaren 3 innehas med tomträtt av Atrium Ljungberg. Exploateringskontoret markanvisade den 20 april 2021 kvartersmarken inom planområdet till Atrium Ljungberg.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan, godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

UTLÅTANDE

Syfte

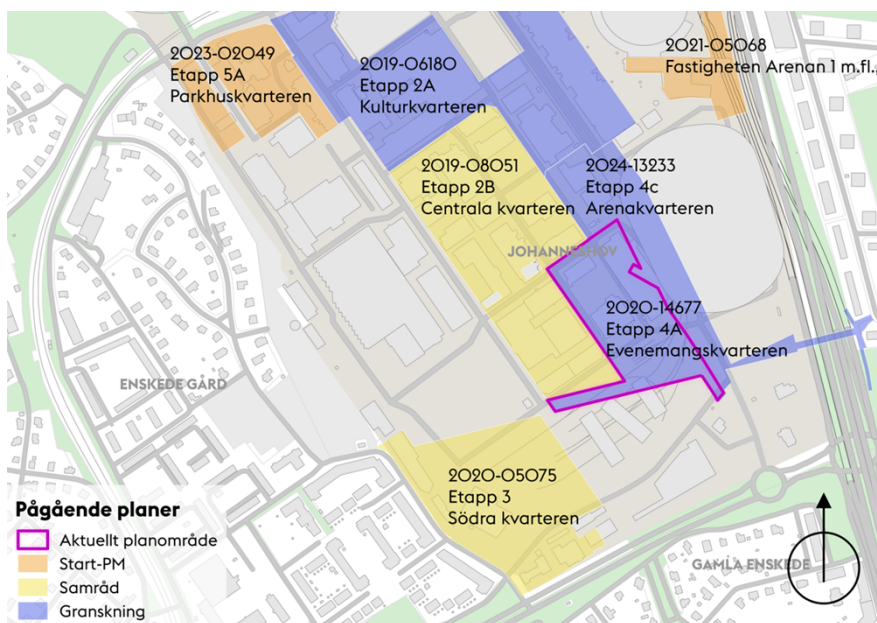
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av Slakthusområdet som en hållbar och trygg blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Planen ska möjliggöra ny bebyggelse som innehåller högskola för konstnärlig utbildning, kontor, verksamheter, centrumändamål och vård. En befintlig byggnad inom Styckmästaren 3 har ett högt kulturhistoriskt värde och ska bevaras. Föreslagen bebyggelse ska bidra till levande offentliga rum med aktiva bottenvåningar och hög entrétäthet. Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket kommer att säkerställas med planbestämmelser och ett Arkitekturprogram för kvartersmarken.

Planen möjliggör en upprustning och utveckling av allmän plats i enlighet med framtagna riktlinjer för Slakthusområdet. Evenemangstorget ska vara en öppen och flexibel mötesplats för

- 2019-06180, Kylhuset 4 m.fl., Kulturkvarteren (Ettapp 2a)
vars syfte är att möjliggöra utbyggnad av norra
Slakthusområdet och del av Globenområdet till en hållbar

blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Godkännande av detaljplanen planeras ske november - december 2024.

- 2019-08051, Hjälpslaktaren m.fl., (Etapp 2b) som syftar till att möjliggöra för kontor, bostäder, handel, kultur, kommersiell service och allmän platsmark. Detaljplanen var på samråd våren 2024.
- 2020-05075, Isterbandet 3 m.fl., (Etapp 3), som syftar till att möjliggöra bostäder, kontor mm. Granskning av detaljplanen planeras ske december 2024.
- 2021-05068, Fastigheten Arenan 1 m.fl., som syftar till att möjliggöra utbyggnad av hotell. Startskede
- 2023-02049, Fastigheten Kylhuset 15 m.fl., (etapp 5a), som syftar till att möjliggöra bostäder, förskola samt bekräfta befintlig kontorsanvändning. Startskede.
- 2024-13233, Fastigheten Sandhagen 9 m.fl., (etapp 4C) som möjliggör kontor, vård, verksamheter, centrumändamål samt gata. Granskningsskede.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

För området gäller ett flertal stads- och detaliplaner.

- Stadsplan Pl-1715D från 1945 medger industriändamål och trafikområde.
- Pl-4051 från 1952 medger industri.
- Pl-5058 från 1957 medger gata och park.
- Stadsplan Pl-7450A från 1975 och medger gatumark.

- TDp 95035 fick laga kraft 1996 och medger genom tillägg arbetstunnel.
- Dp 2008-09117 fick laga kraft 2010 och medger gatumark inom berörd del.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Markägoförhållanden

Alla fastigheter inom planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Styckmästaren 3 upplåts med tomträtt till Atrium Ljungberg (Slakthuset 22 AB).

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger i närheten av riksintressen för kulturmiljövården (Gamla Enskede och Skogskyrkogården), riksintresse för kommunikation (väg 73 och väg 75 samt hindersfritt område för inflygning till Bromma flygplats).

Översiktsplan

I översiktsplanen ska Slakthusområdet utvecklas från ett renodlat verksamhetsområde till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, parker, förskolor, skolor samt offentliga miljöer och kommande ny tunnelbana. Slakthusområdet har en särskild potential för kulturverksamheter.

Stockholms byggnadsordning

Stadsdelen är ett av byggnadsordningens utpekade verksamhetsområden under omvandling, med rationell struktur given av verksamheternas behov av framkomlighet och logistik. Utvecklingen av Slakthusområdet ska utgå från en samtida tolkning, med utgångspunkt i kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier. Det är viktigt att stärka sambanden med omkringliggande områden, sträva efter integrerade gatunät och att utveckla befintliga och nya kvaliteter för att skapa attraktiva offentliga rum.

Program

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 2 februari 2017. Enligt programmet ska området inrymma cirka 4 000 nya bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser. Flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna

från olika årtionden planeras att bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets successiva utveckling.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisningar

Exploateringsnämnden har den 20 april 2021 markanvisat till:

- Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg AB inom fastigheterna Styckmästaren 1-4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1 för högskolelokaler, kontor och centrumändamål i bottenvåningen - kvarter O, P och Q. Markanvisningen för kvarter P och Q förutsätter att hyresavtal tecknas mellan Stockholms Konstnärliga Högskola och Atrium Ljungberg AB för att samla deras institutioner i en enda byggnad i Slakthusområdet. Om hyresavtal inte tecknas faller markanvisningarna för del av kvarter P och Q.

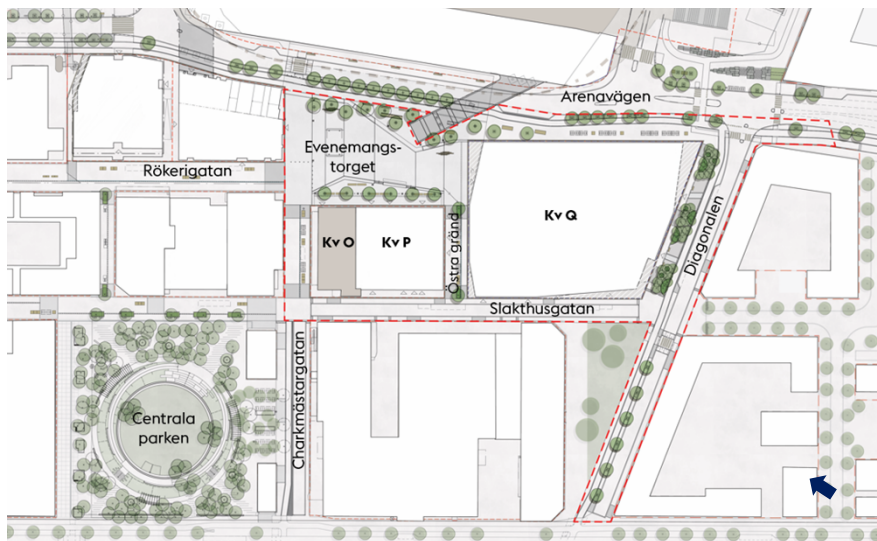
Nuvarande förhållanden

Bebyggelsen inom planområdet har utgjorts av äldre småskalig industri- och verksamhetsbebyggelse i direkt anslutning till den storskaliga Stockholmsarenan. Bebyggelsen är nu riven, förutom den byggnad inom Styckmästaren 3 som ska bevaras. Planområdet är hårdgjort och saknar naturlig grönska.

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen för etapp 4a omfattar de östra delarna av Slakthusområdet i anslutning till Stockholmsarenan. Inom etappen planeras det för cirka 34 000 kvm BTA för kontor, centrumändamål, verksamheter, vård utom akutmottagning samt högskola, universitet och vuxenutbildning i tre kvarter. Detaljplanen föreslår även ett nytt torg (Evenemangstorget), nya gator (Diagonalen och Östra gränd) samt ombyggnad av befintliga gator.



Illustrationsplan över planområdet (Illustration: Nyréns Arkitektkontor)

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen blir en länk mellan den storskaliga bebyggelsen inom Globenområdet och Slakthusområdets lägre skala. Längs med Arenavägen föreslås större volymer och en högre skala som samtidigt underordnar sig arenorna. Mot torgen och lokalgatorna trappar bebyggelsen ner för att möta upp den lägre skalan i Slakthusområdet. Arenavägen avses flyttas till ett nytt läge utanför arenan vilket möjliggör aktiva och levande bottenvåningar och en utformning av gatan med fokus på oskyddade trafikanter bidrar till att minska barriäreffekten av Arenavägen och skapar ett tryggare och tydligare gaturum.

Evenemangstorget är ett nav i området där starkt varierade flöden, olika funktioner och skalor möts. Torgets gestaltning ska möjliggöra en flexibel mötesplats för både evenemang och vardagsliv. Levande och aktiva bottenvåningar främjar goda vistelseytor på torget. Innehåll och evenemang i omkringliggande byggnader som arenan och Stockholms konstnärliga högskola, SKH, ska tillåtas flytta ut på torget. SKH samlar högskolans idag geografiskt utspridda verksamheter i en ny gemensam byggnad (kvarter Q). Planen möjliggör även byggrätt för kontor och centrumändamål.

Väster om Evenemangstorget finns en lägre befintlig byggnad (kvarter O) inom Styckmästaren 3 med högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden föreslås få skydds- och varsamhetsbestämmelser och anpassas till ny användning för kontor och centrumändamål. I

bottenvåningen föreslås den befintliga byggnaden byggas samman med en ny angränsande kontorsbyggnad (kvarter P).

Nya byggnader förslås få robusta material med hög hållbarhet och kvalitet över tid. Val av material bör samverka med resterande byggnader i området och kulörpalett ens varma färgskala. Väl utformade och omsorgsfullt genomförda detaljer eftersträvas i all nybyggnation.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Aktuell detaljplan innehåller inga bostäder, men med närhet till omkringliggande etappers bostäder bidrar denna plan till att uppnå målet om en levande blandstad.

En socialt sammanhållen stad

Den aktuella planen är ett bidrag i det större arbetet med att utveckla Slakthusområdet till en långsiktigt hållbar stadsdel för alla åldersgrupper, kön och bakgrunder. Aktuell planetapp bidrar med högskola, arbetsplatser, verksamheter, kultur, rekreation och upplevelser vilket skapar förutsättningar för en inkludering och ökad tillgänglighet.

Planen möjliggör en omvandling av området till en del av en framtida blandstad, med väl gestaltade byggnader, offentliga rum och funktioner som skapar liv och trygghet över dygnet. Bättre orienterbarhet och en tydlig indelning mellan privat och offentlig mark kan också bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Söderorts behov av arbetsplatser beaktas i planarbetet då kontor, utbildning och centrumändamål föreslås som användning. Det stämmer väl överens med efterfrågan på att etablera kontor i området. Lokaler i bottenvåningarna bidrar till arbetsplatser samt har möjlighet att bidra till ett berikat gatuliv.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljön ska ha en framträdande roll i Slakthusområdets utveckling. Planområdet angränsar till och innehåller grönklassad bebyggelse. En befintlig byggnad inom Styckmästaren 3 har ett högt kulturhistoriskt värde och ska bevaras. Mötet mellan gammalt och nytt är en central fråga i planarbetet.

Arkitektur och gestaltning

Den ändrade markanvändningen bedöms få övervägande positiva konsekvenser för Slakthusområdet och närområdet, då den nya användningen innebär att det öppnas upp för allmänheten och stärker kopplingarna till omgivande stad. Den ökade tillgängligheten till området erbjuder nya vyer för fler och ökar möjligheterna att uppleva Slakthusområdets befintliga och nya kvaliteter. Planetappen har möjlighet att lägga till en tydlig och välintegrerad årsring av samtida arkitektur. Det centrala läget intill ett av områdets torg ställer höga krav på gestaltningen.

Trafik och mobilitet

Genom att tillämpa Stockholm stads framkomlighetsstrategi och Slakthusområdets mobilitets- och parkeringsstrategi skapas möjlighet att få en stadsdel där cykel- och gångtrafik prioriteras och där bilanvändandet är lågt. Det mycket goda kollektivtrafikläget bidrar också till denna utveckling. Den nya tunnelbaneuppgången i Centrala parken ligger cirka 80-100 meter från Evenemangstorget.

Grön och vattennära stad

Förslaget tillför grönska i form av träd på vissa gator och på torg. Evenemangstorget fyller en viktig funktion för området i stort då det finns potential att omhänderta vatten vid skyfall.

Kulturliv, idrott och rekreation

Stockholms konstnärliga högskola (SKH) utbildar och forskar inom cirkus, dans, danspedagogik, film, media, opera, scenkonst och skådespeleri. I första hand bedriver SKH utbildnings- och forskningsverksamhet, men dessa genererar i sin tur en omfattande utåtriktad verksamhet, vilken kommer att bli en viktig del i Slakthusområdets framtida kulturliv. Genom ändrad användning från industri till bland annat centrumändamål möjliggörs kulturverksamhet även i resten av planområdet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Planförslaget kan komma att bidra positivt gällande dagvatten och skyfall, då planområdet idag är så gott som helt hårdgjort.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och kommer att kompletteras för att försörja de nya och ombyggda fastigheterna. Uppvärmning kan ske med fjärrvärme som finns i området. Flera fastigheter förses även med fjärrkyla. Avfallshantering planeras ske

med sopsug, i Stockholm Vatten och avfalls regi, kombinerat med miljörum i fastigheterna för de fraktioner som inte kan tas omhand i sopsugen. En nätstation planeras i källarvåning inom planetappen.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Under samråd som pågick under perioden 24 maj – 29 augusti 2022 och granskning som pågick 25 oktober – 12 december 2023 var planområdet del i en större detaljplan som också innehöll fastigheterna Sandhagen 8, 9 och delar av Stockholmsarenan, Arenavägen ner till Enskedevägen samt en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen.

Efter granskningen har byggaktören för Sandhagen 8 lämnat tillbaka markanvisning och avbrutit medverkan i planarbetet. För att möjliggöra för Stockholms konstnärliga högskola att färdigställas enligt tidplan har kontoret beslutat att dela detaljplanen och aktuellt planområde färdigställs för godkännande och antagande. Övriga delar blir en egen detaljplan som kallas etapp 4c, och som kommer skickas för beslut om godkännande och antagande så snart en ny aktör kommit in och avtal om exploatering tecknats med samtliga byggaktörer.

I granskningen framkom synpunkter på planläggningen av den södra delen av Arenavägen som förutsatte ett markintrång i fastigheten Skinkan 2, och därför har kontoret beslutat att flytta över södra delen av Arenavägen till den kommande etappen 4b, där omgivande fastigheter väster och öster om Arenavägen ingår. Det innebär också att den ersättningsyta för parkering som till granskningen tillkom i söder utgår. För denna etapp 4b har planarbete ännu inte startats.

Kontoret bedömer inte att delningen av detaljplanen får några negativa konsekvenser för allmänheten eller för enskilda aktörer, då avsikten är att den återstående delen (etapp 4c) kan antas senare, och att den södra delen av Arenavägen kan ligga kvar i befintligt läge tills detaljplanen för etapp 4b genomförs.

I och med delningen av detaljplanen kommer det att behöva göras tillfälliga mindre åtgärder i Arenavägen och inom fastigheten Sandhagen 8 för att leda skyfallsvatten till skyfallsmagasinet i det kommande Evenemangstorget när Stockholms konstnärliga högskola byggs, för att undvika att skyfallsvatten rinner ner till Enskedevägen. Avtal mellan tomträttsinnehavaren och staden säkerställer att detta är möjligt.

Synpunkter i granskningen har i övrigt endast medfört små revideringar av planhandlingarna i form av rättelser och förtydliganden. Med detta som grund bedömer kontoret att ingen ny granskning av detaljplanen behöver göras för denna del.

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 maj 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Dåvarande majoritet lämnade ett särskilt uttalande att med hänsyn till att viss befintlig bebyggelse rivs är det eftersträvänsvärt att arbeta med återvinning och återbruk av material.

Byggaktören inom planområdet har ambitionen att återbruka material inom båda kvarteren inom planområdet och detta finns beskrivet i planbeskrivning och arkitekturprogram.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 23 mars 2023 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i 5 och 10-13 §§ i miljöbedömningsförordningen. 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, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan är att miljökvalitetsnormerna för luft kan överskridas i anslutning till den föreslagna gång- och cykelbron över Nynäsvägen, översvämningsrisk samt påverkan på kulturmiljön då området ligger i närheten av Skogskyrkogården samt Gamla Enskede, som är av riksintresse för kulturmiljövård. Det som talar emot betydande miljöpåverkan är att de utredningar som tagits fram under planarbetet inte visar på att miljökvalitetsnormerna för luft inom planområdet överskrids i anslutning till Nynäsvägen. Efter granskningen har dessutom den föreslagna gång- och cykelbron flyttats till en annan etapp och ingår inte i det aktuella planområdet. Planförslaget bidrar positivt gällande dagvatten och skyfall, då planområdet idag är så gott som helt hårdgjort och åtgärder för att omhänderta dagvatten och skyfall kommer att genomföras i samband med utbyggnad av allmän plats. Förslaget har anpassats i skala för att inte påverka de kulturhistoriska värdena i området och närliggande Skogskyrkogården samt Gamla Enskede.

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

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är i linje med översiktsplanens mål att Slakthusområdet ska utvecklas till en attraktiv, tät, mångfunktionell och livaktig stadsmiljö. Planen möjliggör en omvandling av området till en del av en framtida blandstad, med väl gestaltade byggnader, offentliga rum och funktioner som skapar liv och trygghet över dygnet.

I etappen planeras för konstnärlig högskola, kontor, centrumändamål, verksamheter och vård vilket bidrar till att möjliggöra fler arbetsplatser i söderort och att stärka Slakthusområdet som en unik miljö och målpunkt i Stockholm med ett modernt och levande kultur- och nöjesliv.

Evenemangstorget blir ett nav i området där starkt varierade flöden, olika funktioner och skalor möts. Torgets gestaltning ska möjliggöra en flexibel mötesplats för både evenemang och vardagsliv. Levande och aktiva bottenvåningar främjar goda vistelseytor på torget.

I direkt anslutning till det nya Evenemangstorget, samlas Stockholms konstnärliga högskola i en ny gemensam byggnad och bidrar till att skapa en viktig målpunkt i området. Genom att ge plats åt kulturella och kreativa näringar etableras mötesplatser som skapar identitet till Slakthusområdet som helhet. Ett livskraftigt kulturliv är en viktig förutsättning för en attraktiv stadsmiljö.

Kontoret anser att en delning av detaljplanen inför godkännande och antagande är viktigt för utvecklingen av Slakthusområdet eftersom det möjliggör Stockholms konstnärliga högskola att genomföras enligt tidplan, och även att Evenemangstorget kan genomföras till den nya tunnelbanestationens öppnande 2030. De konsekvenser för skyfallshantering som delningen av detaljplanen innebär kommer att hanteras med tillfälliga lösningar tills den återstående delen kan genomföras.

Under planarbetet har stort fokus legat på frågan om säkerhet för de stora människoflöden mellan Globenområdet och den nya tunnelbaneuppgången i Slakthusområdet i samband med stora evenemang. Detta har bland annat lett till två gångbroar över Arenavägen föreslås i den andra delen av detaljplanen, men har också påverkat utformningen av Evenemangstorget som ligger i den nu aktuella detaljplanen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan, godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

SLUT