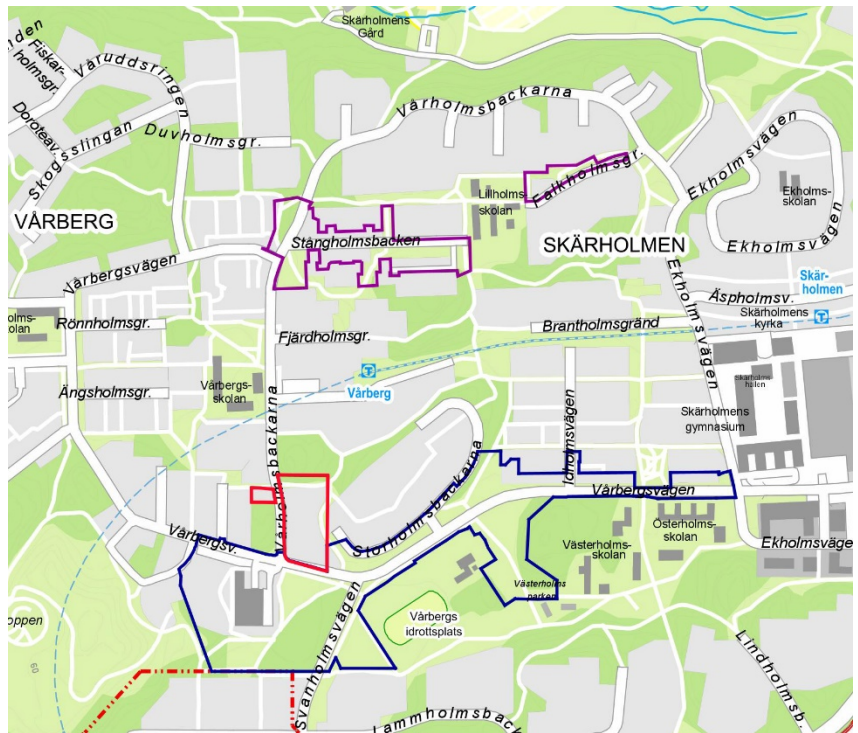


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Kummelholmen 2 m fl i stadsdelen Vårberg, Dp 2024-12417



Karta som visar planområdets markerat i rött. Pågående detaljplan för Vårbergsvägen, Dnr, 2016-15393, i blått, Stångholmsbacken, Dnr, 2017-00513 i lila.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

Planen syftar till att bekräfta nuvarande användning av fastigheten Kummelholmen 2 som konsthall. Planen syftar även till att medge, genom påbyggnad av befintlig fastighet, en bostad för tillfällig vistelse och fem ateljéer. 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 på platsen saknas i dagsläget. Därför planläggs fastigheten Kummelholmen 2 separat, i en egen detaljplan.

Planområdet ligger längs Vårholmsbackarna och omfattar fastigheterna Kummelholmen 2 och del av Skärholmen 2:1. Marken ägs av Stockholms stad. Kummelholmen 2 är upplåten med tomträtt till Kummelholmen AB.

Planen är en del av Fokus Skärholmen. Den syftar till att utveckla en kvalitativt socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i befintliga värden, samtidigt som nya stadskvaliteter tillförs. Målsättningen är att tillkommande konsthall ska bidra till ett ökat stadsliv. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på kulturverksamhet i området som bidrar till en mer levande stadsdel genom att locka besökare från hela staden och världen.

Exploateringsnämnden beslutade 27 maj 2021 att anvisa mark inom fastigheten Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB.

Kulturverksamheten inom Kummelholmen 2 är av stor betydelse för området då det lockar en publik från hela staden och utomlands, vilket bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg. Verksamheten bidrar också till att stärka upplevelsen av trygghet i området då den skapar flöden av besökare och aktiviteter både inomhus och utomhus. Markparkering medges endast för personer med rörelsehinder.

## Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken samt i bilaga två och fyra till förordning om miljökonsekvensbeskrivning att en miljöbedömning behöver göras.

**Tidplan**  
Antagande

12 december 2024

## Innehåll

No table of contents entries found.

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Nedan redogörs för utredningar och underlag relevanta för aktuellt planarbete

#### Tillhörande detaljplan för Aspholmen 1 m fl. dnr 2015-12934

- Dagvattenutredning Aspholmen - Kummelholmen (Tyréns, 2021-02-12, uppdaterad 2022-06-29)
- Naturvärdesinventering (Naturföretaget, 2020-08-07)
- Spridningsanalys, arter på äldre ekar (Tyréns, 2020-09-04)

#### Tillhörande aktuell detaljplan, Kummelholmen 2 m fl. dnr 2024-12417

- Vårberg panncentral miljöteknisk markundersökning (Faveo Projektledning AB, 2013-02-20)
- Rapport T1301331, Bilaga 1- B1-B6 (ALS Scandinavia AB, 2013-02-08)
- Rapport T1301470, Bilaga 1- B7-B8 (ALS Scandinavia AB, 2013-02-07)
- Slutrapport-Sanerad PCB, Kummelholmen 2 (ÅF, 2011-12-07)
- PM- Översiktlig kostnadsberäkning av åtgärds kostnader (Faveo Projektledning AB)
- Slutbesked \_Miljöförvaltning\_ Hantering av rivningsmassor samt PCB sanering (Miljöförvaltningen 2016-02-08)
- Slutrapport för anmäld PCB-sanering av fastighet (miljöförvaltningen 2015-03-17)
- Slutrapport för anmäld PCB med bilder (ÅF)
- Slutredovisning Fortum Vårholmsbackarna PC
- Utlåtande efter luftanalys utförd 2021-12-08 (UAMS AB, 2022-01-28)
- Dagvattenutredning Kummelholmen 2 (Geo Markservice AB, 2020-10-23)
- Undersökning av por- och inomhusluft med avseende på PAH och VOC på fastigheten Kummelholmen 2, rapport ver2. (Liljemark Consulting AB, reviderad 2023-11-09)

- ## Medverkande

## Planens syfte och huvuddrag

## Plandata

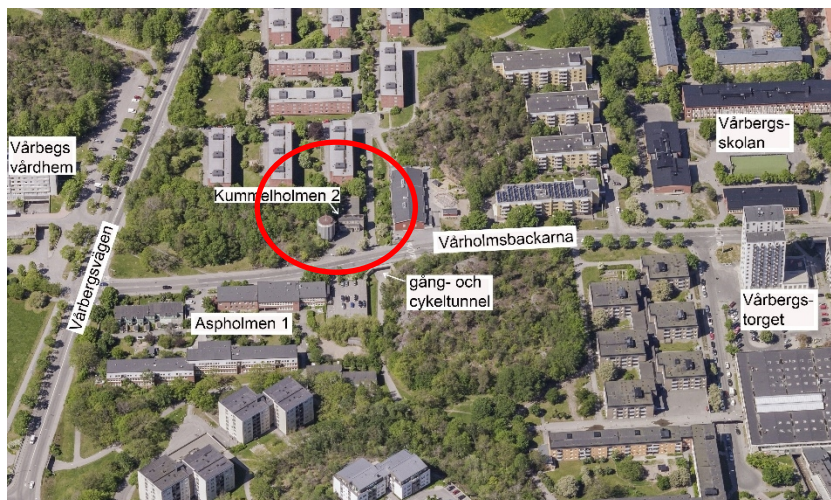
## Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget längs Vårholmsbackarna och omfattar fastigheten Kummelholmen 2 (1 432) kvm och en mindre del av Skärholmen 2:1. (cirka 3 800 kvm). Stockholms kommun äger all mark inom planområdet.



*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.*





Ortofoto

### Tidigare ställningstaganden

#### Regionplan

I regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050, pekas Skärholmen ut som en regional stadskärna tillsammans med Kungens kurva i Huddinge kommun. Området ska bli en levande stadskärna med en attraktiv blandning av handel, arbete, bostäder, kultur och rekreation. Den regionala tillgängligheten förbättras genom utbyggnaden av Förbifart Stockholm, Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg syd.

#### Översiktsplan

Skärholmen och Vårberg tillhör ett av översiktsplanens fokusområden för stadsutveckling. Bebyggelse vid Vårbergs centrum, utmed Vårholmsbackarna och på markparkeringsområden beskrivs som område med utvecklingsmöjligheter. Aktiva bottenvåningar och utveckling av urbana stråk som kopplar samman Vårberg och Skärholmen bör främjas.

#### Stockholms byggnadsordning

Vårberg karaktäriseras som storskalig stadsdel i Stockholms byggnadsordning. I vägledningen för utveckling av sådana anges 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

#### Program

Området ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). Programmet bedöms

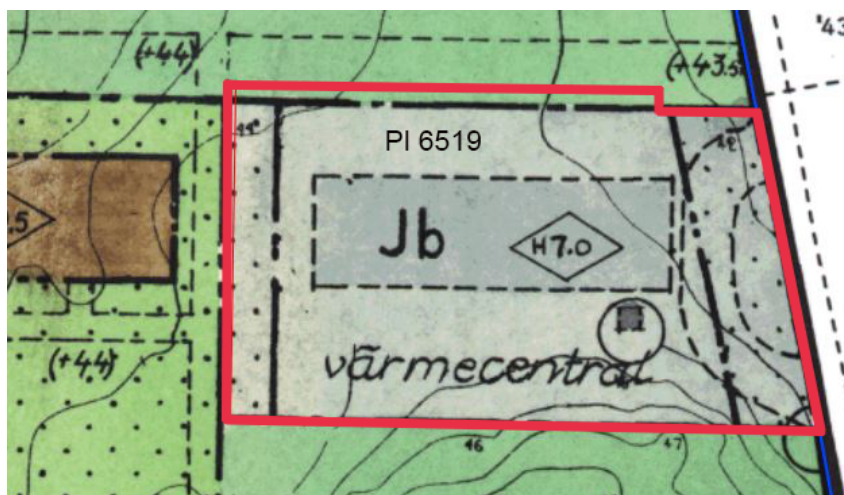
delvis aktuellt, men förutsättningarna har ändrats sedan det godkändes. För aktuellt planområde redovisas ingen förändring.

#### 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.

#### Detaljplaner

Gällande detaljplaner inom planområdet är PI6519, laga kraft 1965-12-03 som medger Jb Värmecentral, 7 meter hög byggnadshöjd inom Kummelholmen 2 samt park. Genomförandetiden är utgången.



*Gällande detaljplan inom planområdet*

#### Pågående planarbete i området

Dnr 2015-12934, detaljplan för Aspholmen 1 m fl, syftar till att möjliggöra för cirka 150 bostäder och verksamheter i bottenvåningar. Granskning genomfördes i april/maj 2022 och därefter har planen varit pausad.

#### Kommunala beslut i övrigt

##### *Stadens budget*

I stadens budget 2016 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen tillsammans med övriga förvaltningar.

##### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 27 maj 2021 att anvisa mark inom fastigheten Kummelholmen 2 till Kummelholmen AB för kulturändamål.



Rikshintressen, strandskydd och naturreservat/Natura 2000  
Området omfattas inte av rikshintressen, strandskydd eller  
naturreservat/Natura 2000-områden.

## Förutsättningar

### Natur

Två utredningar har genomförts för detaljplanen Aspholmen 1  
mfl som aktuell plan har brutits ut ur den som en egen detaljplan.  
Söder om planområdet finns en hällmark med barr- och lövskog.  
Inga skyddsvärda träd finns inom planområdet.

### Naturvärden

#### Rekreation och friluftsliv

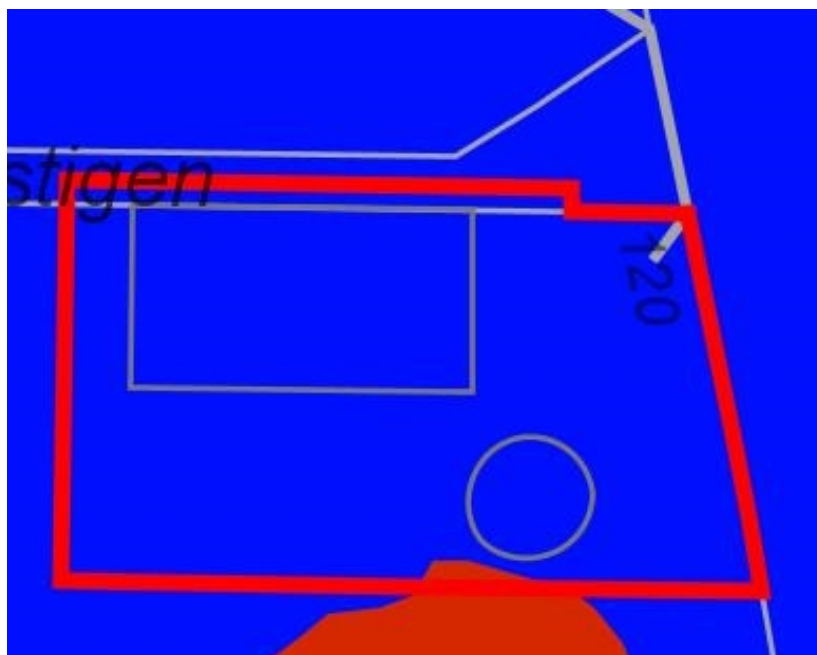
En av stadsdelens utmärkande kvaliteter är nätverket av  
trafikseparerade parkstråk. Genom hela området finns långa  
sammanhängande gröna parkvägar som sammanbinder parker  
och målpunkter över hela stadsdelsområdet. Vårbergstoppen är  
en stadsdelspark som erbjuder lättillgängliga naturupplevelser för  
olika grupper av människor.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Jordarter samt befintliga ledningar

Marken inom planområdet består av morän.



*Utsnitt ur byggnadsgeologisk karta.*

#### Ras/skred

Risk för ras och skred föreligger inte. Ras kan förekomma i friktionsjord (sand, grus, sten, fyllnadsmaterial) om marklutningen överskrider rasvinkeln. Inga jordarter eller marklutningar finns som kan utgöra någon risk.

Skred kan förekomma i kohesionsjord (lera) vid stora ojämna belastningar och vid starkt lutande mark samt om djupa okontrollerade schakter upptas. Inga förutsättningar finns som kan utgöra någon risk.

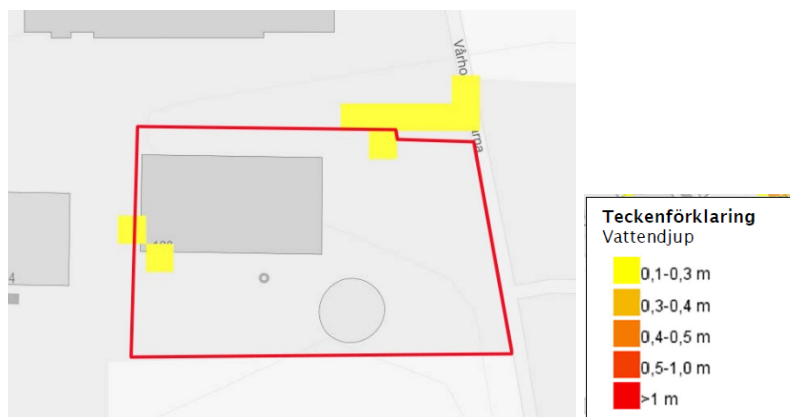
#### Markradon

Det finns ingen kännedom om förhöjda markradonhalter inom planområdet.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Ingen risk för översvämning föreligger. Vid sydvästhörnet av befintlig byggnad har lägsta klass 0,1- 0,3 markerats. Det finns även markering i lågområdet av Örnholmsstigen men där omhändertas vatten från angränsande områden



*Stockholm stads skyfallanalys från 2018.*

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde sekundär skyddszon.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren- Rödstensfjärden (657330-161320). Mälaren-Rödstensfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt Viss (Vatteninformationssystem Sverige) bedöms Mälaren – Rödstensfjärden ha god ekologisk status men uppnår ej god

kemisk status enligt miljökvalitetsnormer för ytvatten. Angivna miljöproblem är kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och Irgarol (cybutryn). PFOS och TBT har status uppnår ej god. Kvalitetsfaktorer för koppar, krom, zink, bly, kadmium och nickel är klassade som goda. Ammoniak är inte klassat. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås 2021.

### Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds till Mälaren-Rödstensfjärden via befintliga dagvattenledningar som ansluter till kommunalt dagvattensystem.

Eftersom planområdet ligger inom sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde får inte utsläpp av dagvatten ske utan rening om det föreligger risk för vattenföroreningar. Vidare får mark och anläggningsarbeten inte ske om det kan medföra risk för vattenföroreningar.

### Befintlig bebyggelse och utemiljö



*Flygbild från väst. Fastigheten är markerat med röd ring.*

Kummelholmen 2 är en före detta panncentral. Byggnaden är uppförd 1966 som panncentral efter ritningar av Ingemar Benckert, HSB:s Arkitektkontor. Fastigheten har en byggnad i två våningar, en källarvåning med betongkonstruktion och en stående 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 allt från måleri till teater, dans, film och performances.

Byggnaderna är grundlagda med geoteknisk fast botten som underlag. I norr, mot Örnholmsstigen, har en vertikal stödmur om upp till 3 meters höjd uppförts då vägen är nedsänkt och passerar under Vårholmsbackarna. Från byggnad och cistern ut till vägkorsning är markytan hårdgjord med asfalt och lutar mot sydost och Vårholmsbackarna.



*Befintlig byggnad och oljetank inom fastigheten Kummelholmen 2.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Vårberg byggdes ut under 1960- och 1970-talen efter en generalplan som fastställdes 1963. Det kuperade landskapet var en viktig utgångspunkt för planeringen av Vårberg och Skärholmen. Bostadshusen är placerade i rader eller i vinkelräta formationer. Bebyggelsen är tänkt att förstärka landskapets karaktär. Punkthus är därför placerade på höjder, lamellhus och skivhus i dalgångar. Planeringen följde tidens ideal med trafikseparering där gång- och cykelvägar ligger i bilfria gröna stråk. Kvarteren är många och små, med sinsemellan olika gestaltning. Anledningen till detta bottnar delvis i den kuperade terrängen men främst i den stora andelen privata byggherrar och mängden anlidade arkitekter. Detta har gett en varierad stadsbild med en väsentligt djärvare, mer internationellt orienterad arkitektur än i närliggande stadsdelar. Bebyggelsen i anslutning till planområdet utgörs av lamellhus i tre våningar, grupperade kring öppna gårdar och punkthus i sju till åtta våningar.

### **Kulturarhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Kummelholmen 2 (den gamla panncentralen) är grönklassad av

Stadsmuseet, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



*Kulturhistorisk klassificering. Den gamla panncentralen är grönklassad av Stadsmuseet.*

#### Kulturlandskap

Vårberg och Skärholmen är representanter för 1960- talets stadsbyggande i Stockholms stad. Värdefulla karaktärsdrag är den grönskande stadsbilden, anpassningen till terrängen samt inslaget av många relativt små bebyggelsegrupper som skiljer sig åt i sin gestaltning och ofta har en tydligt modernistisk och ganska djärv gestaltning.

#### Offentlig service

Skola och förskola

Flera skolor och förskolor finns i närområdet.

Sjukvård

I Vårbergs centrum och Skärholmen centrum, inom cirka 200-500 meter från planområdet, finns vårdcentraler, specialistläkare och tandläkare.

#### Kommersiell service

I Vårbergs centrum finns närservice. Större utbud finns i Skärholmens centrum där det även finns kulturverksamhet såsom bibliotek och teater. Cirka 1,5 km från planområdet ligger Kungens Kurva, ett storskaligt handelsområde med kommersiell service. Vårbergs idrottsplats ligger inom 300 meter.

#### Gator och trafik

Gatunät

Vårberg kopplas i framtiden ihop med västerort och norra Stockholm genom Förbifart Stockholm, som beräknas vara



färdigbyggd 2030 Vårbergsvägen är huvudgata för trafik till E4. Vårholmsbackarna fungerar också som en huvudgata och har en körbanebredd på cirka 9 meter. Området är trafikseparerat. Gång- och cykelbanor går främst genom parkstråk som knyts samman av tunnlar under gator. Planskild korsning (gångtunnlar) finns under Vårholmsbackarna.

#### Biltrafik

Vårholmsbackarna har ett dygnflöde på ungefär 5000 fordon per dygn idag och hastigheten är 30 km/h.

#### Gång- och cykeltrafik

Längs Vårholmsbackarna finns dubbelsidiga gångbanor. Gångtunnlar är positivt ur trafiksäkerhetsaspekt men de kan upplevas som otrygga, speciellt under dygnets mörka timmar. Gångtunneln norr om fastigheterna Kummelholmen 2 kopplar området till Skärholmen centrum. I Vårbergs centrum startar även ett huvudstråk för cykel som ansluter till pendlingsstråket utmed E4 vid Kungens kurva via Skärholmen centrum.

#### Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Inom 300 meter från planområdet ligger Vårbergs tunnelbanestation.

Vårbergsvägen trafikeras av buss 135 som går mellan Vårbergs centrum och Hägersten samt busslinje som ersätter tunnelbanan nattetid under vardagsnätter. Vidare trafikeras vägen av buss som tillhör närtrafiken och går lokalt mellan Skärholmen och Vårberg.

Från Skärholmen centrum går bussar mot Flemingsberg, Huddinge centrum och Tumba centrum samt stombussar till Skarpnäck, Fruängen, Älvsjö, Bandhagen och Hökarängen.

Stadsdelsområdet knyts med innerstaden genom tunnelbanans röda linje. Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader så som Spårväg Syd och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer ytterligare att förbättra områdets kollektivtrafikläge.

#### Tillgänglighet

Gång- och cykelnätet är i vissa lägen relativt kuperat med kraftiga lutningar.

#### Störningar och risker

##### Förorenad mark

Fastigheten Kummelholmen 2 sanerades 2011 på uppdrag av AB Fortum Värme. 2013 genomfördes en miljöteknisk



markundersökning. Resultatet av jordprovtagningen visade att halterna i jorden under tankrummet var hälsofarliga och att det krävdes en sanering av delar av betongplattan och underliggande jord vid en rivning av anläggningen eller om rummet skulle användas för annan verksamhet än tankrum. Bedömningen var att den högsta föroreningskoncentrationen (halten) fanns rakt under spillet. Föroreningen hade inte spridit sig i sidled då det inte förekommer något grundvattenflöde inom denna zon. Föroreningskoncentrationen minskade på djupet.

2014 sanerades golvet. Hela golvets yta (30 kvm) och överbetong (100 mm) bilades bort och nytt golv gjutits.

Genomförd luftutredning av tankrummet (utförd 2021-12-08) visar att det finns lukt av ”olja” i rummet. Man kan se att det är svart längst väggarna. Det är troligt att de uppmätta ämnena kommer från vägg/tak, då golvet är sanerat.

Under 2024 har kompletterande markundersökningar av byggnaden genomförts och analysresultaten överstiger genomsnittsvärde i svenska bostäder men är lägre än Naturvårdsverkets referenskoncentrationer för inomhusluft. Troligtvis finns rester av föroreningar kvar under bottenplattan men undersökningar visar även att oljerester inte har spridit sig till marken utanför byggnaden.

#### Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 24-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller Vårholmsbackarna. Ljudnivån längs Vårholmsbackarna är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

#### Översvämning

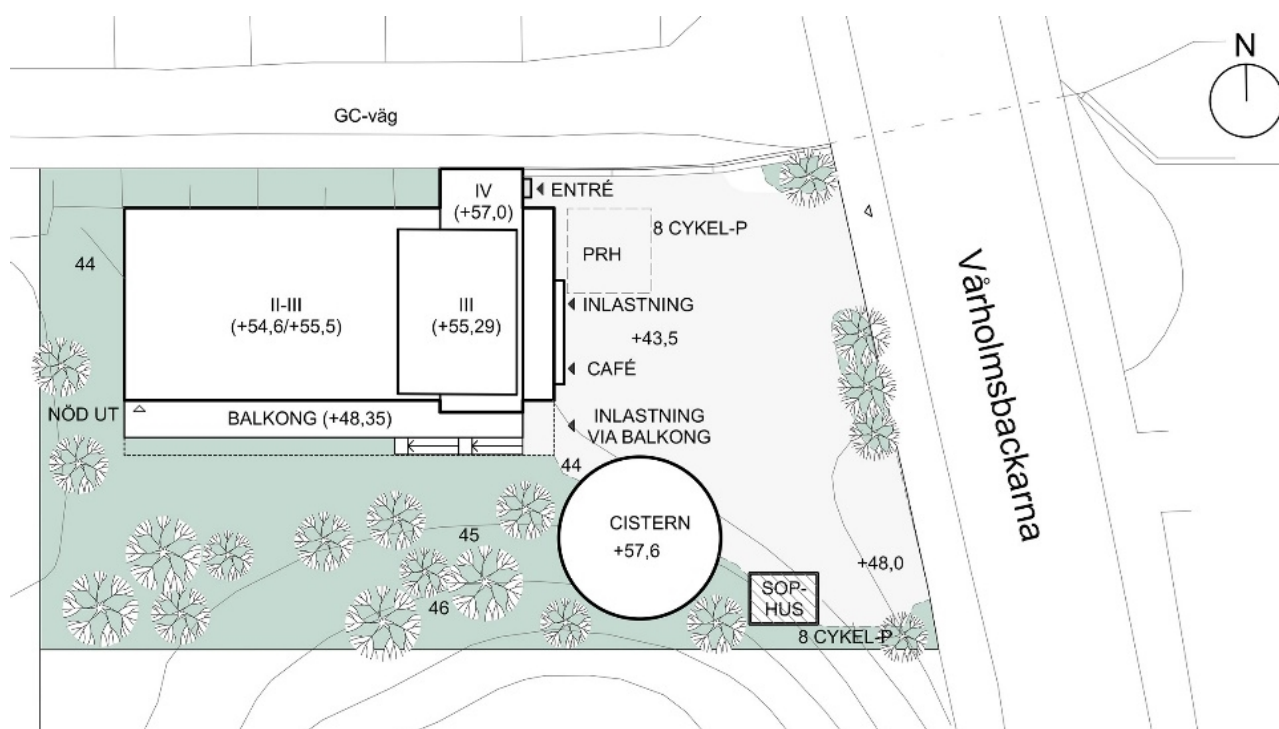
Ingen risk för översvämning föreligger.

### Planförslag

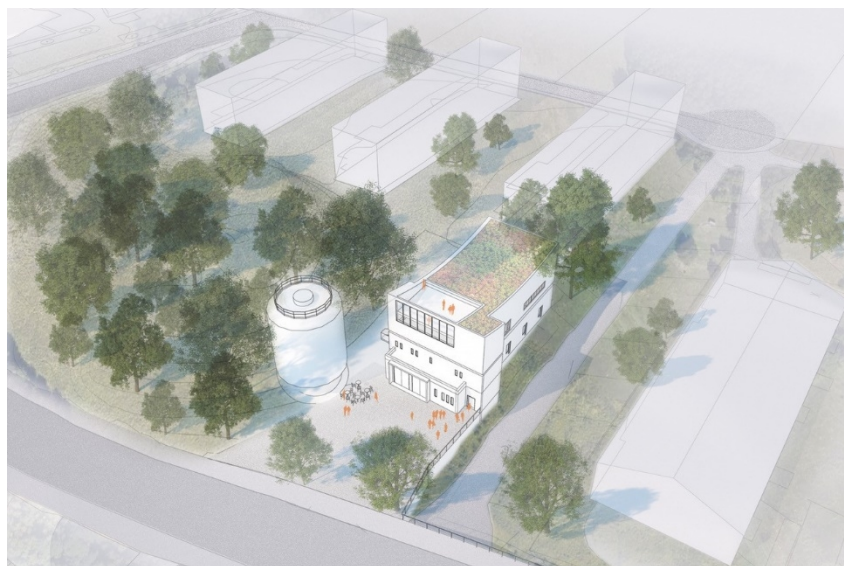
Planen ger planstöd till befintlig verksamhet konsthall och möjliggör för en bostad för tillfälligt vistelse och ateljé genom påbyggnad av befintlig byggnad inom fastigheten Kummelholmen 2. I bottenvåningen möjliggörs ett café.

### Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör en långsiktig utveckling av konsthallsverksamheten genom en ändring av fastighetens användningsbestämmelse till centrum. 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, tillfällig övernattningsbostad för konstnärer och en takterrass. Oljetanken ändras inte och behöver inte saneras.



*Situationsplan, Urban Design*



*Fågelvy, Urban Design*



*Perspektiv från Vårholmsbackarna. Urban Design*



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

### Påbyggnadens gestaltning

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 både platsen och historien. Den nya delen innebär att Kummelholmen byter funktion från panncentral till konsthall och ateljéer och en permanent samlingsplats för konst och kultur skaps i Vårberg. Tillbyggnaden innehåller 4-5 konstnärsateljéer, tillfällig övernattningsbostad för konstnärer och en generös takterrass med utsikt mot entréplatsen. Den adderade, lätta ateljévåningen kontrasterar mot den befintliga byggnadens tunga betongvolym. Planformen följer den gamla panncentralens form, men sektionens båge adderar ett karaktärsfullt tak, som förstärker påbyggnadens lätthet. Stora fönster och portar öppnar ateljéerna



mot naturmarken i söder tillsammans med en utkragande balkong för in- och utlastning.

Bevarande av befintlig byggnad och cistern och påbyggnadens utformning och fasadmateriäl säkras med bestämmelser q1, q2, r1, k1, f1, f2, f3 och f4 på plankartan. För bestämmelserna gäller följande:

q1= Ursprungliga byggnadsvolymer ska bevaras och fortsätta att vara avläsbara i sin slutna, tidstypiska och karakteristiska form.

Påbyggnad på tak tillåts. Ursprungliga stödmurar och betongfasader med gjutmönster ska bevaras. Ursprungliga fönsteröppningar ska bevaras men får förstöras om det krävs för att klara brand- och/eller tillgänglighetskrav.

q2= Oljecistern med korrugerad plåt och metallstängsel på tak ska bevaras i sin nuvarande utformning och kulör, men får kompletteras med port samt fönster. Fönster får ej placeras mot norr eller öster.

r1= Byggnaden får inte rivas.

k1= Ändringar av exteriören ska ta särskild hänsyn till byggnadens tidstypiska arkitektur med dess slutna formspråk och till dess ursprungliga karaktär som panncentral. Underhåll av fasad ska utföras med betong och gjutform lika befintlig.

f1= Påbyggnaden ska utformas med hänsyn till den befintliga byggnadens karaktär.

f2= utöver angiven byggrätt får balkonger/terrass kraga ut högst 2,2 meter från fasad mot söder.

f3= Utöver angiven högsta nockhöjd får anordningar för takterrass anordnas.

f4= Takytan ska förses med vegetation.

### **Platser och torg**

Inom fastigheten Kummelholmen 2 bildas en mötesplats med uteservering genom planerat café på entréplanet.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Befintligt gatunät påverkas inte av planförslaget.

#### **Angöring och bilparkering**

Närmast entrén anordnas en parkeringsplats för rörelsehindrade (PRH). Befintliga in- och utfarter kommer att användas.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Inom fastigheten Kummelholmen 2 anordnas 16 cykelplatser utomhus.

### Tillgänglighet

Byggnadens bottenvåning är tillgänglig för rörelsehindrade. Bottenvåningen innehåller entré, café, toaletter samt konsthallens övre del med visuell kontakt med det nedre konsthallsplanet. PRH planeras inom tio meter från entrén.

### Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-ledningsnätet.

#### Dagvatten

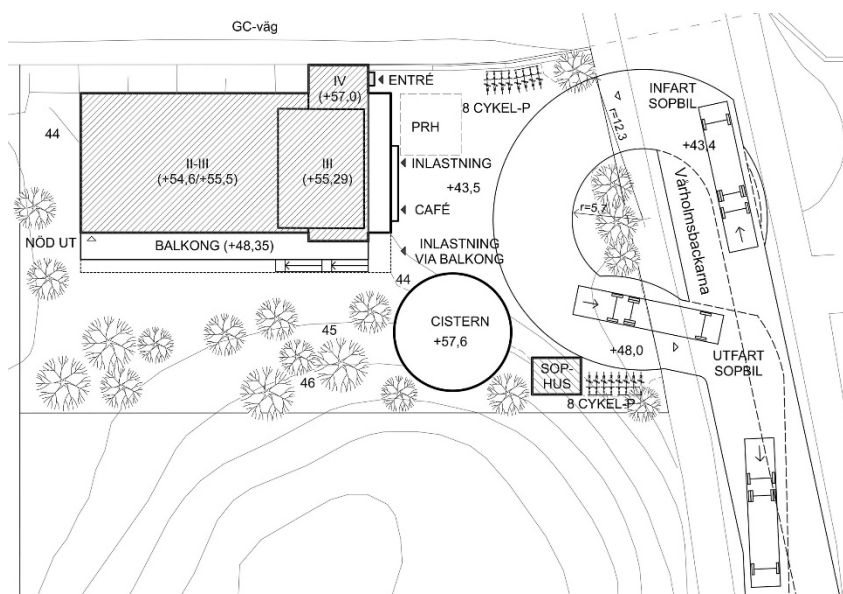
Planområdet ligger inom Östra Mälarens sekundära skyddszon. Inom planområdet kommer ingen ändring av nuvarande utformning att ske i plan, men på befintlig byggnad planeras en ytterligare våning. Även om ingen ökning av hårdgjorda ytor sker så föreslås gröna tak anläggas på byggnader för att minska belastningen av dagvatten till befintligt nät. Ett grönt tak kommer att minska den årliga avrinningen och därmed föroreningsbelastningen som når recipient, och kan även kompensera för den ökning av regnintensiteten som bedöms ske i framtiden.

#### El/Tele

Nybebyggelse ansluts till det befintliga el- och telenätet.

#### Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Inom planområdet sker sophantering med sopkärl. Ett mindre sophus uppförs inom fastigheten nära Vårholmsbackarna. Befintliga in- och utfarter kommer att användas.



Kummelholmen 2. Illustration, körspår för sopbil. Urban Design

### Räddningstjänst

Byggnaden har ett brandtekniskt avskilt trapphus som förbinder källaren, entréplanet och det övre planet. Detta trapphus förlängs upp till ateljéplanet och takterrassen. Samtliga ateljéer har utgång till en ny balkong på byggnadens södra sida, och via denna till en utvändig trappa.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken samt i bilaga två och fyra till förordning om miljökonsekvensbeskrivning att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i bilaga 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.

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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.



**Naturmiljö**

Inom planområdet kommer ingen ändring av nuvarande utformning att ske i plan och då ingen påverkan på naturvärden kommer att ske

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde (sekundär skyddszon). Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Rödstensfjärden, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Inom planområdet kommer ingen ändring av nuvarande utformning att ske i plan, men befintlig byggnad planeras få en ytterligare våning. 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. För att inte utläckage av näringsämnen ska ske från de föreslagna vegetationsklädda taken så är det viktigt att minimera gödsling av dessa och inte gödsla precis innan nederbörd.

Tillförseln av mängden näringsämnen samt förorenade ämnen bedöms på årsbasis förbli i princip oförändrade eller minska med planförslaget. Genomförandet av planen bedöms därmed inte försvåra för möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i recipienten.

**Landskapsbild/ stadsbild**

Kulturverksamheten bidrar till en mer levande stadsdel genom att locka besökare från hela staden och världen.

**Kultuhistoriskt värdefull miljö**

Kummelholmen 2 (gamla panncentralen) är grönklassad. Den arkitektoniska idén bygger på att låta panncentralens rustika betongvolym lämnas oförvanskad och utgöra ett fundament till en lätt och luftig påbyggnad. Detta ger byggnaden en förankring i både platsen och historien.

**Störningar och risker****Markföroreningar**

Kompletterande miljöundersökningar av byggnaden har genomförts och analysresultaten överstiger genomsnittsvärde i svenska bostäder men är lägre än Naturvårdsverkets referenskoncentrationer för inomhusluft. Troligtvis finns rester av föroreningar kvar under bottenplattan men undersökningar visar även att oljerester inte har spridit sig till marken utanför byggnaden. Kontorets bedömning är att de kompletterande

utredningarna visar att byggnaden är lämplig för förslagen användning som konsthall med möjlighet till en gästlägenhet för tillfälligt boende i påbyggnad på tak.

### **Ljussförhållanden och lokalklimat**

Påbyggnaden bedöms under merparten av året inte påverka befintliga bostäder i närområdet.

### **Trygghet**

Konsthallen inom Kummelholmen 2 är av stor betydelse för området då det lockar en stor publik från hela staden och bidrar till en positiv upplevelse av Vårberg. 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.

### **Tidplan**

Antagande

12 december 2024

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan med tillhörande handlingar och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal och överenskommelser som krävs för att genomföra planen. Stadsdelsförvaltningen svarar för drift och underhåll av allmänna parker. Exploatören bekostar och genomför de återställande- och avslutningsarbeten mot stadens mark som kan bli nödvändiga.

#### **Huvudmannaskap**

Det finns ingen Allmän platsmark inom planområdet.

#### **Avtal**

##### *Gällande avtal*

- Till Kummelholmen AB för detaljplaneändring från värmecentral till konstverksamhet samt en tidig markreservation för eventuell påbyggnad av befintlig

bebyggelse inom fastigheten Kummelholmen 2. Beslut togs i Exploateringsnämnden den 27 maj 2021.

*Kommande avtal*

- Tillägg till överenskommelse om exploatering för påbyggnaden tecknas efter detaljplanens antagande.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att gällande detaljplan Pl6519 upphör helt att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar cirka 1500 kvm och utgörs av fastigheterna Kummelholmen 2 (ca 1430) kvm och del av Skärholmen 2:1 (cirka 70 kvm). Staden äger marken inom planområdet. Kummelholmen 2 är upplåten med tomträtt till Kummelholmen AB.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar användningen C1 för centrumändamål. Konsthall med tillhörande ändamål som ateljéer, verkstäder och café, och O1 för tillfällig vistelse, gästlägenhet på kvartersmark.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Kummelholmen 2 ombildas genom fastighetsreglering.

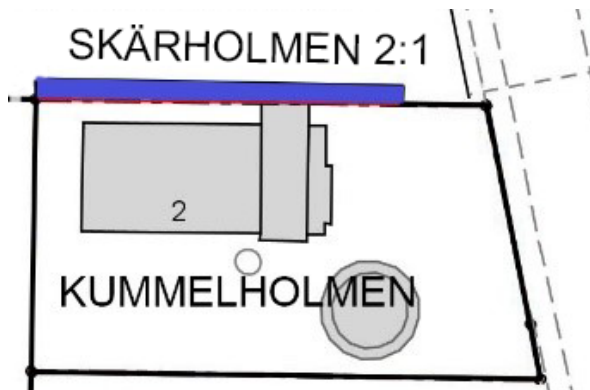
Mark som övergår från allmän plats till kvartersmark för centrumändamål förs till Kummelholmen 2. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmäteriförrättning.

**Skärholmen  
2:1**



*Figuren illustrerar avgränsning samt ändringar av användning mellan kvartersmark, allmän platsmark. Röd heldragen linje = planområdet. Röd streckad linje = fastighetsgräns. Gul = kvartersmark för centrumverksamhet och tillfällig vistelse.*

Genom planförslaget övergår del av fastigheten Skärholmen 2:1, cirka 70 kvm till Kummelholmen 2).



*Blått område förs från Skärholmen 2:1 till Kummelholmen 2.*

#### Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

#### Ekonomiska frågor

##### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till befintlig vatten- och avloppssystem.

##### Gatukostnader

Exploatörerna ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten.

##### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att upprätta mark med tomträtt till Kummelholmen AB för kulturändamål. Vid påbyggnad tillkommer tilläggsavtal till tomträttsupplåtelse.

##### Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

##### El och tele m.m.

Eventuell ny anslutningsavgift bekostas av byggaktören.

#### Tekniska frågor

##### Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och

principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

#### **El/Tele**

Ledningar för el och tele finns framdragna i anslutning till området.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.

Illustrationer, Kummelholmen 2: Urban Design