

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Johanneshov 1:1 i stadsdelen Johanneshov i Stockholm Dp 2019-04267

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattning | 1 |
| Bakgrund | 3 |
| Förslagets syfte och huvuddrag | 3 |
| Granskning | 3 |
| Synpunkter inkomna under granskning..... | 3 |
| Remissinstanser | 4 |
| Sakägare enligt fastighetsförteckningen | 10 |
| Övriga | 12 |
| Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts | 16 |
| Stadsbyggnadskontorets ställningstagande | 16 |
| Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande | 20 |

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny gymnasieskola för 800 elever i nordvästra delen av Slakthusområdet. Skolan föreslås uppföras i fem våningar, med en förhöjd bottenvåning som har en hög grad av kontakt med omgivningen. Den fjärde våningen förses med en takterrass, och den femte våningen är något indragen i alla riktningar, i syfte att bryta upp volymen.

Utbildningsförvaltningen har identifierat ett behov av minst 800 skolplatser för gymnasieelever i söderort de kommande åren, vilket denna byggnad syftar till att svara upp mot.

Detaljplanen var på granskning under perioden 9/3-5/4 2022 och ställdes under denna period ut i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, samt visades på Stadens hemsida, Stockholm växer. Under granskningen inkom 19 yttranden. Flera remissinstanser är positiva till planförslaget i sak, men framför synpunkter gällande bland

Stadsbyggnadskontoret

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

annat beskrivningen av dagvattenhanteringen, hantering av föroreningar, avsaknad av skolgård och föreslagen lösning för tömning av fettavskiljare. De sakägare och övriga närboende som framfört synpunkter är i huvudsak negativa till förslaget och framför invändningar mot exempelvis byggnadens placering, höjd och volym, samt uttrycker oro för insyn och menar att kommunen varit vilseledande i det under granskningen presenterade illustrationsmaterialet avseende exempelvis vegetationsridån mellan skolan och villabebyggelsen. Kontoret bedömer att insynsrisk är liten, med motiveringen att avståndet är 25 meter till närmsta privata fastighetsgräns i väst, och betydligt längre till villabyggnaden i fråga, och att viss vegetation i naturparken Frötallen avskiljer de bäge byggnaderna.

Inkomna synpunkter har medfört flera mindre förändringar av planförslaget och tillhörande utredningar efter granskningstiden. I plankartan har byggnadens höjd kunnat minskas med 0,8 meter, med anledning av att byggnation med trästomme valts bort. En fast höjd utanför byggnadens sydöstra hörn, nära den södra eleventrén, har lagts till i syfte att säkerställa höjdsättningen vid entrén så att denna blir tillgänglig. Kartan har också enligt inkommet önskemål försetts med en administrativ bestämmelse om att bygglov för ny byggnad får endast ges under förutsättning att eventuella markföroreningar i ytskiktet har avhjälpats i enlighet med för området framtagna masshanteringsplan. Formuleringen har stäms av med handläggare på bygglovsavdelningen. Flera utformningsbestämmelser har fått mindre omformuleringar, i syfte att förtydliga planens intentioner.

Ett PM avsett att förtydliga grundvattennivåer i området och eventuell påverkan på dessa i samband med byggnation har tagits fram till antagandet. Ett PM avseende hantering av dagvatten på allmän plats har också tagits fram, i syfte att ytterligare klargöra denna, enligt inkommet önskemål. Dagvattenutredningen för kvartersmarken har uppdaterats i enlighet med inkomna synpunkter, liksom skyfallsanalysen. En mycket liten, redaktionell revidering av den antikvariska konsekvensanalysen har också gjorts. I syfte att förtydliga insynsrisk, avstånd och vegetation i Frötallen med anledning av inkomna synpunkter, har ett PM tagits fram med rubriken "förtydligande bilaga arkitektur". Mindre ändringar av tidigare framtagna arkitekturbilaga har gjorts inför antagandet.

Kontoret anser att kompletteringarna utgör mindre ändringar av ringa art, och förtydliganden av redan framtagna lösningar, och att dessa utgör en lämplig avvägning mellan de olika intressen och synpunkter som råder om förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny gymnasieskola för cirka 800 elever i nordvästra delen av Slakthusområdet. Skolans höjd ska anpassas till de omgivande miljöerna och utföras med en förhöjd bottenvåning med en hög andel transparenta partier, i syfte att skapa trygga stadsrum runt byggnaden. Skolbyggnaden ska tydligt framträda som en offentlig byggnad och gestaltningen ska spegla dess innehåll. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra utbyggnad av nya gator i anslutning till fastigheten.

Gymnasieskolan föreslås bli fem våningar hög, med den femte våningen indragen två meter i alla riktningar, ett gestaltungsgrepp som syftar till att bryta upp volymen och hantera mötet med omgivningen på ett mer respektfullt sätt. Skolan bedöms ha stor potential att bidra med liv och rörelse på platsen och verka trygghetsskapande genom den inbjudande, förhöjda bottenvåningen, som har en stor andel fönster och en platsanpassad utformning med integrerade sittbänkar längs fasaden. Skolbyggnaden bidrar till att rama in den norra delen av parken Fållan och till att parkrummet upplevs omfamnat med en tydlig avgränsning. I bottenvåningen finns också skolans två entréer, belägna i östra delen av byggnaden, med utgång mot Fållan respektive Bolidenvägens förlängning. Entréerna utförs indragna i fasaden, vilket ger utrymme på kvartersmark för uppehålle framför dessa, och minskar belastningen på de omgivande allmänna ytorna.

Granskning

Detaljplanen skickades ut för granskning under perioden 2022-03-09 – 2022-04-05. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades anslag på stadens digitala anslagstavla 2022-03-09. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, start.stockholm/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen saknar en dagvattenutredning för allmän platsmark, då den framtagna endast berör kvartersmarken. Eftersom gatorna saknas i utredningsområdet, blir beräkningar av föroreningsbelastning och fördröjningsbehov inte helt relevanta, varför kommunen behöver komplettera handlingarna så att hela planområdet inkluderas gällande dagvattenhantering.

Dagvattenutredningen visar att belastningen av fosfor, zink, kadmium och PAH16 ökar efter exploatering, men minskar efter föreslagen rening. Dock har inte belastningen av PCB analyserats. I recipienten Strömmen har kvalitetsfaktorn PCB klassificerats i den sämsta statusklassen, vilket innebär att halten av detta ämne inte får öka för att inte försämringsförbudet ska överträdas. Länsstyrelsen anser att kommunen bör säkerställa att belastningen av PCB inte ökar, och visa det i planhandlingarna.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten renas och fördröjs med gröna tak, växtbäddar och skelettjordar. Av planhandlingarna framgår också att vegetationstäckta tak förutsätts bidra till rening av dagvatten.

Länsstyrelsen framför att kommunen behöver beakta att gröna tak kan vara en källa till näringsämnen. Man bör beakta vilket typ av växter som används, och visa att föreslagna reningslösningar är tillräckliga även med hänsyn till den ökade näringstillförseln från växtbekladda tak.

I dagvattenutredningen påpekas att förekomst av markföroreningar behöver undersökas mer detaljerat för att säkerställa att infiltrationen till grundvatten inte orsakar föroreningsspridning. Om resultatet visar att infiltration till grundvatten inte är lämpligt måste de planerade växtbäddarna utformas så att allt dagvatten leds bort via dräneringsledning. Detta behöver också framgå av planhandlingarna, skriver Länsstyrelsen.

Vidare lyfter Länsstyrelsen att från och med den 22 december 2021 gäller nya föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster varför uppgifterna om ekologisk status, kemisk status och miljökvalitetsnormer är inaktuella. En skillnad mot tidigare är att miljökvalitetsnormen nu kan skilja sig åt mellan olika kvalitetsfaktorer och påverkanstryck för samma vattenförekomst. Det möjliggör att de kvalitetsfaktorer som är svåra att förbättra till det ursprungliga målåret (2015) kan medges en tidsfrist eller få mindre stränga krav. Kommunen behöver visa hur planen påverkar möjligheten att följa samtliga miljökvalitetsnormer för berörda vattenförekomster.

Översvämningsrisk

Vid skyfall leds vatten från planområdet till en lågpunkt i naturmarksområdet Frötallen. För att inte öka översvämningsrisken för befintlig bebyggelse vid Lindevägen intill Frötallen har ett antal åtgärder föreslagits. Åtgärderna är lokaliserade till mark utanför planområdet. Det behöver framgå av planhandlingarna hur staden säkerställer att åtgärderna genomförs. Även tidplan för åtgärdernas genomförande i förhållande till den aktuella detaljplanens antagande och genomförande behöver redovisas i planhandlingarna, anser Länsstyrelsen.

Förorenade områden

För att säkerställa att de åtgärder genomförs som gäller föroreningar vilka anges i planbeskrivningen anser Länsstyrelsen att kommunen bör komplettera plankartan med en villkorsbestämmelse gällande startbesked.

Stadsdelsförvaltningen Enskede Årsta Vantör

Förvaltningen är positiv till de ändringar som gjorts efter samrådet, och anser att planen nu tydligare visar vilka ytor som utgör park, torg- respektive fastighetsmark. Förvaltningen gör bedömningen att viss problematik kopplad till drift- och trygghetsfrågor kvarstår, främst avseende området mellan skolans västra fasad och bergskärningen.

Förvaltningens samrådssynpunkt gällande att avsaknaden av skolgård kommer att leda till ett högre slitage på omgivande allmänna ytor kvarstår, och kommer att leda till ett större driftsbehov. Det kan också leda till att andra besökare kan uppleva sig bortträngda ur Fällan, tror förvaltningen.

Gällande cykelparkeringen är förvaltningen nöjd med den ändring som efter samrådet resulterat i 1,5 meter extra utrymme på kvartersmark i väster. Förvaltningen vill dock åter lyfta att de ser behov även av mopedparkeringar, som tar betydligt större plats i anspråk. Förvaltningen vill också påtala behovet av att tidigt klargöra driftsansvaret för cykelparkeringsområdet och tydliggöra att ansvaret för drift, reparation av skadad markyta, halkbekämpning etc. ligger på fastighetsägaren/tomträttsinnehavaren.

Förvaltningen bedömer att det kan bli trångt om utrymme för driftsfordon på gångvägen väster om skolan, och påtalar att skolan behöver se till att säkerställa framkomligheten vid behov.

Belysningen ängs denna väg sitter på bergssidan, vilket kan innebära ökat slitage på denna vintertid då snövallen läggs på samma sida.

Förvaltningen ser en risk för att miljön på den västra sidan blir otrygg då den är ganska trång och insynsskyddad under de timmar skolan håller stängt. De ser behov av ytterligare trygghetsskapande åtgärder längs gångstråket, med fokus på kvälls- och nattimmarna av dygnet.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi framför att man har befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten som måste beaktas. Planering av ledningsomläggningar och nyförläggning behöver utredas i tidigt skede.

SVOA vattensektionen

SVOS vill framföra att det lägsta vattentrycket i förbindelsepunkt motsvarar nivå +80 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +60 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

För att kunna tillgodose detaljplanen med VA-anlutningar krävs utbyggnad av samtliga VA-ledningsslag. Stockholm Vatten och Avfall har, under systemhandlingsskede, tagit fram en systemhandling för både Slakthusområdet etapp 1 (Fållankvarteren) och etapp 2c (rubricerad detaljplan) där nya VA-ledningar är planerade att anläggas i Bolidenvägen. Anslutning till spill-, dag- och dricksvattenledningar kan beredas från de planerade VA-ledningarna i Bolidenvägen.

Stockholm Vatten och Avfall har under samrådet tagit del av den dagvattenutredning som tagits fram för detaljplanen. Utredningen är framtagen i enlighet med stadens riktlinjer för dagvattenhantering, åtgärdsnivå för dagvattenhantering samt stadens checklista för dagvattenutredningar. Stockholm Vatten och Avfall ser positivt till de föreslagna kompletterande utredningar, såsom miljöprovtagning för att säkerställa att inte infiltrering av dagvatten orsakar spridning av föroreningar, som presenteras i dagvattenutredningen.

SVOA Avfallssektionen

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det planeras för stationär sopsug.

De ser också positivt på att det planeras för ett miljörum för fastigheten och vill uppmärksamma om att riktlinjerna kring kärthantering som finns i Projektera och bygg för god avfallshantering ska följas. Stockholm Vatten och Avfall rekommenderar ett större kärl för plastförpackningar i miljörummet. Det kan orsaka driftstörningar i sopsugen om större plastförpackningar trycks ner i sopsugen, t ex större förpackningar med matolja.

Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen. Angöringsplats ska vara anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt. T.ex. kan en lastzon upprättas.

Stockholm Vatten och Avfall anser det problematiskt att slang för tömning av fettavskiljare behöver korsa cykelbanan. Detta innebär att hämtfordon behöver dubbel bemanning så att en person kan bevaka slangen vid tömning. Ett alternativ är att lägga kopplingspunkten i marken nära angöringsplatsen och dra en ledning under mark dit. Alternativ placering av kopplingspunkten rekommenderas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på planförslaget.

Kulturförvaltningen, stadsutvecklingsenheten

Stadsutvecklingsenheten menar att byggnadens höjd har ökat ytterligare efter samråd tvärtemot till enhetens synpunkter om att byggnaden borde sänkas. Enheten vidhåller därför tidigare framförda synpunkter men har ingen erinran mot detaljplaneförslaget i övrigt.

Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär ser positivt på att tidigare synpunkter gällande fri körhöjd och åtkomst till fasad vid utrymning har bemötts i planbeskrivningen men vill dock påpeka att avståndet mellan trädstam och fasad kan vara för litet särskilt om träden växer sig stora. För att ha tillräckligt med åtkomst är 6,5 meter minsta mått för att kunna resa stegen. SSBF anser därför att det vore lämpligt att träden flyttas ca 1 meter för att ge utrymme. I övrigt har brandförsvaret ingen erinran mot planförslaget.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Region Stockholm vill framföra att samrådsredogörelsen ej besvarade de synpunkter Region Stockholm framförde i samrådet. Regionen vill därav åter påpeka att ifall grundvattenbortledning ska utföras behöver risker för omgivningen beaktas och eventuellt tillstånd för grundvattenbortledning sökas. Alternativt behöver planarbetet visa att det är uppenbart att skador inte uppkommer till följd av grundvattenbortledningen.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran till upprättat planförslag.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt att möjligheterna för en gymnasieskola tillskapas i Slakthusområdet. De anser att intentionerna med bottenvåningens rundade hörn bör säkerställas i plankartan, och att ytan framför dessa x-markeras eller ändras till allmän platsmark, ”gata” för allmänhetens passage. Vidare anser kontoret att det är olyckligt att Bolidenvägens förlängning blir enkelriktad norrut från skolfastigheten då motorfordon leds in på gator som ska ha minimal biltrafik.

Trafikkontoret framför också att samrådssynpunkten om att en bredare sektion längs Bolidenvägens förlängning vore önskvärd kvarstår, i syfte att fordon ska kunna passera angörande fordon utan att nyttja gångbanan på motsatt sida.

Avseende avsaknaden av skolgård tycker kontoret att det finns både för- och nackdelar med att närliggande parker och torgmiljöer befolkas av skoleleverna, med liv och rörelse som följd, men också ökat slitage och driftsbehov. Avseende utformningen av Västra Gatan anser kontoret att det inte framgår hur tillståndsgivning kring denna är tänkt att ske, för tillfälligt möblemang etc. och önskar att dialog kring detta sker mellan förvaltningarna på övergripande nivå, då liknande miljöer föreslås även på andra håll i Slakthusområdet.

Gällande möjligheten till växtvägg längs skolans södra fasad vill kontoret lyfta att denna kräver löpande underhåll som kan komma att behöva utnyttja ytor på stadens mark för att driften ska kunna skötas, eftersom kvarteretsmarken är begränsad. Fållan tillhör detaljplaneetapp 1, påpekar kontoret, och en plan för driften krävs.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen tillstyrker planförslaget, men framför en rad synpunkter.

Förvaltningen anser att skolans läge i stadsdelen och staden är strategiskt, med god kollektivtrafiktillgång. De anser dock att det är problematiskt att egen skolgård saknas i förslaget. Stimulerande utemiljöer med större, varierade friytor och grönska stimulerar eleverna i större utsträckning och inbjuder till rörelse i vardagen. Ägarskap till utemiljöerna är viktigt, skriver förvaltningen, för att skolan fritt ska kunna nyttja sin fysiska miljö på ett sätt som passar verksamheten och undvika konflikter med andra som använder de allmänna ytorna dagtid.

Fållan och Västra Gatan blir viktiga ytor för utevistelse, skriver förvaltningen, men ser risker avseende slitage och trängsel när dessa ytor ska delas av många. Förvaltningen anser att Lindeparken och Frötallen ligger på så långt avstånd från skolan att dessa blir mindre tillgängliga för eleverna.

Vidare anser förvaltningen att cykelbanan i höjd med skolans angöringsplats borde ha fartsänkande åtgärder för att minska konfliktrisk mellan gång- och cykeltrafikanter. De anser också att den föreslagna angöringslösningen, som uppdaterats efter samrådet, nu är acceptabel, även om den kommer att medföra merkostnader för skolan. Förvaltningen vill lyfta att inlastningen bör tas med i beräkningen när placering av träden nära entrén beslutas, då dessa annars riskerar att skapa framkomlighetsproblem vid lastning/lossning. I förvaltningens nybyggnadsprojekt ställs normalt krav på lastkaj, varför förvaltningen vill framföra tydligt att det är viktigt att denna lösning fungerar på ett tillfredsställande vis.

Förvaltningen vill också informera om att de anser det problematiskt med de stora glaspartierna i skolans bottenvåning, av säkerhetsskäl gällande in/påkörningsrisk och på grund av att de ser risk för koncentrationsstörningar på grund av insyn.

Det föreslagna antalet cykelparkeringsplatser vid skolan anser förvaltningen stämma väl överens med det beräknade antalet elever som tar sig till skolan med cykel.

Slutligen vill förvaltningen meddela sin avsikt att boka tider i den gemensamma idrottshall som uppförs inom ramen för etapp 1, och att tider för de olika detaljplanerna och byggnationen behöver koordineras mellan projekten.

Skönhetsrådet

Skönhetsrådet avstyrker detaljplaneförslaget då de finner att de synpunkter rådet framförde under samrådet inte har tillgodosetts.

Dessa rörde framförallt avsaknaden av skolgård tillhörande skolan, vilket de anser vara allvarligt för elevernas hälsa och utveckling.

Vidare anser rådet att skolans höjd och volym är för stor på den aktuella platsen, och att den påverkar sin kulturhistoriskt värdefulla omgivning med bland annat "Hus 48" i direkt närhet, och villabebyggelsen från sekelskiftet i väster negativt. Rådet anser att en annan tomt borde ha prövats för skolbyggnaden, och att den föreslagna är för liten för en skola med 800 elever.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Sakägare 1 och 2

De skrivande har skickat in två synpunkter, samt undertecknad en synpunkt vilken 21 personer står som avsändare till, sammanfattad under rubrik "övriga" nedan. De två separata synpunkterna första gällande avser kritik mot att synpunktslämnarna besökte Tekniska nämndhuset under samrådstiden i april för att titta på förslaget, utan att hitta materialet. Personal fanns på plats från expeditionen, men de lyckades inte heller hitta det, skriver de.

I den andra synpunkten lyfter sakägarna att de anser att förslaget till ny skolbyggnad innebär en betydande olägenhet för dem. De menar att deras hus och trädgård kommer att drabbas av insyn från skolans sydvästliga delar och från takterrassen.

Oro för insyn lyftes även under samrådet och i samrådsredogörelsen stod att mötet (med villabebyggelsen) kommer att studeras i detalj, genom inmätning av träden för att säkerställa en sann bild av vegetationen mellan områden i kommande illustrationer, och genom framtagande av kompletterande vyer som tydliggör den nya volymen i relation till omgivningen, med fokus på Lindevägen, kommer att tas fram. Drönbilder och digitala vyer med de inmätta träden kommer att utgöra underlag i det fortsatta arbetet för att studera hur utsikten från skolans översta våningar ser ut och om det bedöms föreligga en insynsrisk i den/de närmsta villorna och trädgårdar." De skrivande anser att granskningsunderlaget inte heller visar en sann bild av vegetationen, och anser att det material som tagits fram för att redovisa insynssituationen visar utsikten från fel våningsplan, 4, då de tror att insynen kommer att vara större från våning 5, och borde redovisa insyn i fler än en villaträdgård/hus. De är också kritiska till att endast den mest bevuxna delen av berget visas.

Vidare framförs synpunkten om en skrivelse i planbeskrivningen som gör gällande att vegetation avgränsar de bägge områdena även efter att omvandlingen av Slakthusområdet är genomförd, och att nyplantering av ytterligare avskärmande träd planeras inom projekteringen av Frötallen. Jorddjup för nyplantering av träd saknas, menar de skrivande då stora delar av ytan består av berg i dagen och ett grunt jordlager. Detta har bekräftat av projektets landskapsarkitekt på staden.

De skrivande har bifogat ett foto som de skriver visar vyn från Lindevägen 23 mot platsen för den föreslagna skolbyggnaden. Framför det befintliga, avskärmande planket syns 48 i mitten av bilden. Den föreslagna byggnaden kommer ligga i linje med den södra fasaden på hus 48, som ligger på byggnadens högra sida på bilden. I mitten av bilden syns 6-7 meter höga tallar, skriver synpunktslämnarna, samt "kronfågelhuset" i rött tegel om cirka 24 meters höjd.

För att illustrera den volym som kommer att tillföras har synpunktslämnarna monterat en illustration av den östra fasaden från arkitekturbilagan i ett foto, med ungefärligen rätt proportion enligt de skrivande. Den nu föreslagna byggnaden är 26 meter hög, skriver de, exklusive teknisk utrustning på taket, och är placerad 53 meter från platsen där fotografiet togs. En del husets norra delar kommer att skymmas av de träd om 6-8 meter som finns på platsen, men en stor del av huset kommer att ha fri insyn i trädgård och hus, menar synpunktslämnarna. De hävdar att indraget om 2 meter kring den femte våningen inte kommer att påverka insynen från denna våning menar de, utan menar att det från de stora fönstren på takvåningen kommer att bli full insyn ned i deras trädgård.

Sammanfattningsvis anser de skrivande att redovisningen av insynen i närliggande hus och trädgårdar inte tagits på Allvar i granskningsförslaget, och att den fria insyn som förslagets placering och höjd innebär är påtaglig och utgör en betydande olägenhet för de boende på Lindevägen 23. De anser att föreslagen detaljplan inte är acceptabel då den medför en betydande olägenhet i form av ökad insyn, och föreslår därför att byggnaden sänks ungefär 20%. Detta bör kunna göras antingen genom att begränsa våningshöjden för befintliga 5 plan till omkring 4 meter, eller sänka byggnaden en våning, och eftersträva ett elevantal på 600 elever istället för 800.

Sakägare 3 m.fl.

Tre sakägare och tre övriga har, utöver huvudförfattaren, undertecknat synpunkten.

De berörda vill framföra synpunkter på de åtgärder kopplade till skyfallshantering som föreslås inom naturparken Frötallen väster om planområdet.

De skrivande motsätter sig att en skyfallsänka ska anläggas inom några meter från fastigheten Slakthuset 6 och önskar av oro för ökade översvämningsproblem se en annan lösning på skyfallshanteringen.

De berörda vill påtala att Frötallen alltid varit ett område känsligt för stora regnmängder, och att situationen förvärrades kring 2016 när Staden anlade en ny LOD-anläggning för dagvattenområden i området. En av de skrivande har haft återkommande problem med översvämningar i källaren, och påpekar att skyfallsanalysen visar att områden på flera punkter är drabbat av översvämning vid skyfall. Nu har Trafikkontoret anlagt en provisorisk lösning för att hantera den förvärring av problematiken som uppkommit i och med LOD-anläggningen, i väntan på en långsiktig lösning inom ramen för utvecklingen av planerna i Slakthusområdet. De skrivande påtalar att stadsbyggnadskontoret inte kände till problematiken som uppstått i och med LOD-anläggningen, vid en påringning i ärendet under våren.

Sammanfattningsvis anser de berörda att det borde vara tydligt att det är en dålig idé att leda mer vatten till ett redan vattensjukt område, och tror inte att den föreslagna lösningen med en upphöjd gångväg kommer att fungera för att säkerställa hanteringen utan att omgivande fastigheter påverkas negativt. De berörda anser att staden bör utreda en annan plats för omhändertagandet.

Sakägare 4 och 5

De skrivandes synpunkt är identisk med den synpunkt som sammanfattas under rubriken ”övriga” nedan, som undertecknats av 21 personer.

Övriga

Övrig 1 (Synpunkt undertecknad av 21 personer)

Synpunkten är inskickad 2 gånger från olika avsändare, vissa sakägare, andra inte, och undertecknad av 10 sakägare och 11 övriga.

De skrivande har tagit del av den reviderade planbeskrivningen och detaljplanen med tillhörande underlag. De vill lyfta att de är positiva till den övergripande förnyelsen av Slakthusområdet och anser att hittills antagen detaljplan visar på en ambition om att skapa en miljö i vårt framtida grannskap som tar hänsyn till befintliga kultur- och byggnadsvärden i omgivningen, inklusive villaområdet väster om Slakthusområdet. De skrivande att den aktuella etappen saknar hänsyn till närområdet, och är allvarligt bekymrade över att ekonomiska intressen tillåts överrida sociala och historiska värden under förespeglingen om att detta är en nödvändig skola.

De anser vidare att delar av underlaget som exempelvis visionsbilder innehåller felaktig och missledande information som förvrängda perspektiv och underlåtande att redovisa påverkan på hela omgivningen.

De skrivande konstaterar att detaljplaneförslaget tillåter en skola, köpcentrum, samt kontor. De anser dock att byggnaden saknar klassiska skolattribut som skolgård och aula och därför är olämplig för ändamålet. De skrivande anser att bottenvåningen förefaller bättre lämpad för centrumändamål, och tror att takterrassen kan bli en kommersiell bar.

Vidare vill synpunktslämnarna lyfta att utbildningsförvaltningen framhållit i ett tjänsteutlåtande 2019 att en risk att byggnaden kommer bli alltför dyr att bedriva skolverksamhet i föreligger, och menar att det ökar sannolikheten att detta istället ska bli en kommersiell byggnad.

De skrivande motsätter sig att detaljplanen antas utan en bearbetning av förslaget, som visar sociala och kulturhistoriska aspekter större hänsyn. De menar att volym och höjd bör minskas med omkring 20% för att vara proportionerlig i sin omgivning, och att avståndet mellan byggnaden och bergskärningen blir större, för ökad trygghetsupplevelse.

Enligt synpunktslämnarna visade samrådet att förslaget kunde konstateras rimma dåligt med stadens intentioner i programmet om att placera låga byggnader i anslutning till kulturmiljöerna. De anser att de justeringar som gjorts i underlaget inför granskningen inte hanterar kritiken på ett tillfredsställande vis. En synpunkt som kvarstår rör gångvägen väster om byggnaden, som de skrivande anser blir smal och otrygg, med bergväggen som avgränsning i väster. De stora fönstren som vetter åt detta håll är inte tillräckligt, och bidrar inte till trygghet utanför skoltid, menar de.

Vidare anser synpunktslämnarna att det är det anmärkningsvärt att gymnasieskolan saknar egen skolgård. I markanvisningen ingick en gymnasieskola med skolgård, och flertalet samrådsyttranden, däribland Utbildningsförvaltningen har pekat på denna brist. En skolgård är ett stort socialt värde som åsidosätts i förslaget, som låter ekonomiska intressen gå före barns rättigheter enligt barnkonventionen, skriver de.

Vidare hänvisas till 2 kap 1,3,6§ samt 8 kap 9§ i plan- och bygglagen där det anges att planläggning ska utföras med hänsyn till bland annat befintliga natur- och kulturvärden. I programmet, under avsnittet "Kvarterens skala" framgår att antalet våningar inom Slakthusområdet ska variera mellan 1-12, samt att *"det lägsta intervallet inom höjdskalet bör tillämpas i områdets historiska kärna av respekt för de äldsta jugendbyggnaderna och stadsbilden med sina smala gatumått"* påpekar de skrivande. Det aktuella området ligger mitt i Slakthusområdets kärna, mellan hus 48 och den historiskt viktiga bergskärningen, något som pekats ut i flertalet utredningar, och av Stadsmuseum pekats ut som ett område som inte bör bebyggas med anledning av dess kulturhistoriska värden.

Synpunktslämnarna menar att byggaktören har stora finansiella intressen i byggnaden, inte minst då de bekostar detaljplanarbetet. Det finns en uppenbar risk för jäv anser de, och att detta påverkar utfallet. Bland annat är de kritiska till det planavtal varigenom aktören bekostar kontorets arbete för upprättandet av detaljplanen, och till att beslutsunderlag såsom den antikvariska konsekvensanalysen bekostats av denne.

Markanvisningen gäller en gymnasieskola med tillhörande skolgård, men även om förslaget tillåter skolanvändning för gymnasieskola så menar de skrivande att det överskuggas av att även kontor samt centrumanvändning i bottenvåning tillåts. Den föreslagna byggnaden saknar skolgård, aula, och andra typiska skolfunktioner, skriver de, och menar vidare att den upphöjda bottenvåningen förefaller vara ett sätt att säkerställa möjligheten till kommersiella lokaler i bottenvåningen.

De skrivande är också kritiska till de svar kontoret gett i samrådsredogörelsen, bland annat gällande att skolans fotavtryck är svårt att minska givet att en förutsättning för projektet är att skolan ska inrymma 800 elever. Synpunktslämnarna menar att det förefaller bero på projektets ekonomi att byggnaden får den föreslagna storleken, och hänvisar till ett svar från stadsbyggnadskontoret i den chatt som hölls på Facebook under samrådstiden, där staden framhöll att det av ekonomiska skäl är svårt att bygga lika lågt som de kulturhistoriska byggnaderna idag.

Vad händer om budgeten överskrids och Utbildningsförvaltningen drar sig ur projektet, undrar de skrivande, som räknar med att det då istället blir kontorslokaler och butiker i byggnaden.

De anser att rimligheten i storlek och volym och placering borde bedömas utifrån att detta är en privat byggnad.

De skrivande vill också framhålla att flera under samrådsfasen lyfte att underlagen föga speglade verkligheten, vilket besvarades med att mötet mellan skolan och villaområdet kommer att studeras i detalj till granskningen.

De skrivande är fortsatt kritiska till det underlag som presenterats under granskningen, och menar att det fortfarande inte överensstämmer med verkligheten, exempelvis avseende trädens storlek. De saknar också sanningsenliga bilder på bergsskärningen. De skrivande är oroliga för insyn i sina trädgårdar och villor i och med att skolans föreslagna höjd överstiger villorna, och efterfrågar en sänkning av byggnaden med minst 20%.

Övrig 2

Den skrivande har tagit del av förslaget och är positiv till att det byggs. Den skrivande vill påpeka att det i Gamla Enskede finns en park med namnet Triangelparken, i likhet med en av de planerade nya parkerna i Slakthusområdet. För att undvika förvirring önskar den skrivande att namnet ändras.

Utöver detta undrar synpunktslämnaren om det i planerna för området ingår någon ytterligare grundskola, med hänvisning till den rådande skolplatsbristen.

Övrig 3 m.fl.

Utöver huvudförfattaren har 4 sakägare och 7 övriga undertecknat synpunkten.

Synpunktslämnarna är kritiska till föreslagen hantering av skyfall i Frötallen. De konstaterar att det i skyfallsrapporten identifierades att ett av husen längs Lindevägen väster om Frötallen riskerar att drabbas av översvämning vid skyfall. En av de skrivande bor i ett grannhus och har därför ett särskilt intresse att inte råka ut för samma sak. Den planerade lågpunkten ligger nära de berörda, vilket gör att de känner oro för att vattenhanteringen med skyfallsvatten som uppehålls i parken innebär en ökad risk för översvämning på fastigheten. Lågpunkten ligger omsluten av en upphöjd gångväg som är försedd med en bakkant. De skrivande tror att denna behöver

bli hög för att kunna påverka vattenflödet vid skyfall, och därmed ostadig att gå på.

Vidare påtalar de skrivande att stadens uttalade ambition är att bevara Frötallens skogskaraktär i så hög utsträckning som möjligt, och därigenom så många träd befintliga träd det går. De skrivande bedömer dock att flera större träd kommer att behöva tas bort för att frigöra utrymme etc. vilket de tror kommer öka fukthalten i parken ytterligare.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Önskemål om en markant sänkning av husets höjd och utbredning/volym
- Flytt av föreslagen byggnad till annan plats
- Önskan om att planförslaget ska utgå
- Önskemål om att skolgård på kvartersmark ska inrymmas i planen
- Önskemål om införande av x-områden framför entréerna
- Önskemål om en alternativ lösning för tömning av fettavskiljare
- Önskemål om breddning av gatusektionen på Bolidenvägens förlängning
- Önskemål om att skyfallshantering ska ske på annat sätt och plats än föreslaget

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Skyfall och dagvattenhantering

Skyfalls- och dagvattenhanteringen i och kring planområdet har under granskningen lyfts av såväl remissinstanser som närboende. De närboende är oroliga för att den föreslagna skyfallshanteringen i Frötallen, där skyfallsvatten samlas i en lågpunkt och hindras att rinna vidare genom en upphöjd, tät spång, inte ska fungera. Flera närliggande villor är redan drabbade av översvämningsproblematik vid skyfall, och lyfter en oro för att denna ska förvärras i och med denna detaljplan. Den skyfallskonsult som tagit fram skyfallsutredningen med tillhörande åtgärdsförslag har uppmärksammat på denna oro, och kompletterat utredningen med mindre förtydliganden, samt tagit reda på mer om markförhållandena i parken, för att bättre utreda dess lämplighet för skyfallshantering. Resultatet är ett oförändrat lösningsförslag för skyfall, då hanteringen bedöms fungera utan att ytterligare öka eller bidra till risken för översvämnning i närliggande villor. Till antagande har också ett PM avseende hantering av dagvatten på allmän platsmark tagits fram, vilket föreslår åtgärder för

dagvattenhantering inom och nära planområdet. Även i detta PM framgår att exploateringen inte bedöms påverka risken för översvämningar vid omkringliggande områden.

Med anledning av önskemål om förtydliganden och uppdateringar i framtagna dagvattenutredningar för kvartersmarken har denna uppdaterats inför antagandet. Skrivelser om miljö kvalitetsnormer har uppdaterats i utredningar gällande såväl kvartersmark som allmän platsmark.

Föroreningar

Synpunkter inkomna om beskrivningar av föroreningar har hanterats i framtagna PM om dagvatten på allmän platsmark, samt uppdaterat PM om dagvatten på kvartersmark. Synpunkt om tillförsel av näringsämnen besvaras i PM gällande dagvatten på kvartersmark.

Plankartan har inför antagandet försetts med en administrativ bestämmelse gällande villkor för bygglov, som får ges först efter att sanering av eventuella föroreningar skett.

Geohydrologi

Med anledning av inkommen synpunkt gällande möjliga risker för omgivningen med anledning av eventuell grundvattenbortledning till följd av byggnationen har ett PM om geohydrologi och eventuellt behov av tillståndssökning tagits fram inför antagandet. I PM:et konstateras att eftersom bergnivån utanför byggnaden även efter schaktning för byggnadens grundläggning kommer att ligga över +37,5 så kommer de nya schaktbottennivåerna inte att påverka grundvattensituationen eller erfordra någon grundvattenbortledning, varken tillfälligt eller permanent.

Kulturmiljö

Kritik har riktats mot placeringen av skolan nära kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader som är betydligt lägre. Kontorets bedömning är att byggnaden fungerar väl i sin omgivning där den bidrar till att rama in parken Fållan i söder och breder ut sig parallellt med den bergsskäring i väst som avgränsar Slakthusområdet från Enskede gård. I öst finns en lägre blåklassad industribyggnad, "Hus 48", som kommer att bevaras. Denna omges av en relativt stor yta förgårdsmark och mellan byggnaderna finns en 16 meter bred gata vilket bedöms välgörande för mötet mellan skolan och den äldre byggnaden.

Bergsskäringen i väst kan upplevas tydligt från Fållan trots att utrymmet mellan skolfasaden och berget i vissa sektioner är smal. Det övergripande kvalitetsprogrammet för kvartersmark i Slakthusområdet anger att offentliga byggnader ska få ta plats och

synas i sitt sammanhang och tydligt visa sitt innehåll utåt, vilket ligger i linje med gymnasieskolans föreslagna gestaltning.

Skolgård

I detaljplanens start-PM ingick en skolgård. Planprocessen därefter har visat att det är svårt att inrymma en skolgård inom den markanvisade ytan, eftersom byggnadens fotavtryck behöver uppta nästan all yta. Fotavtrycket är svårt att minska då en förutsättning för projektet är att skolan ska inrymma 800 elever på grund av elevplatsbehovet i området. Kontoret har sett över möjligheten att inrymma skolgården inom närbelägna fastigheter, vilket inte visat sig vara en fungerande lösning för hyresgästen. Skoleleverna får enligt förslaget tillgång till sittytor på egen fastighet utomhus i bottenvåningen samt en takterrass på fjärde våningen. Utöver detta hänvisas eleverna till närbelägna parker och torg som Fällan, Frötallen och Lindeparken, med ett varierat utbud för både idrott och rekreation. Västra gatan utformas som en bilfri miljö med utbytbar möblering och bedöms kunna fungera som ett komplement till elevernas utevistelse.

Idrottslektioner kommer att hållas i den närbelägna fristående idrottshallen (som ingår i etapp 1, Kylfacket 1 m.fl., vilken vunnit laga kraft) samt utomhus. Kontoret bedömer att det aktuella planförslaget kommer att fungera för gymnasieelever trots avsaknaden av egen skolgård.

Volym och höjd

Den föreslagna skolbyggnadens läge och höjd bedöms vara motiverade i sitt sammanhang, och stärkas av dess funktion som offentlig byggnad och behovet av 800 elevplatser i denna del av staden. Skolan ramar in den nordvästra delen av parken Fällan, som är planlagd inom den lagakraftvunna detaljplanen för etapp 1 och får en multifunktionell utformning med vistelseytor för alla åldrar.

Byggnaden är ungefär 9-10 meter högre (räknat från den närmsta villans takfot) än de närmast belägna villorna på höjden i väster längs Lindevägen. Avståndet på cirka 25 meter till närmsta fastighetsgräns (35 meter till fasad) i kombination med växtligheten Frötallen samt utformning av skolans fönster och indrag av den femte våningen bedöms minimera risken för insyn även om skolbyggnadens höjd överstiger villorna. Den fjärde våningens takterrass är vänd bort från väster, och tillåts inte sträcka ut sig åt väster. Terrassen kommer att utformas så att utevistelse på taket inte kan ske längs denna fasad. Efter samrådet sänktes byggnaden 0,7 meter, och efter granskningen har ytterligare en sänkning om 0,8 meter möjliggjorts genom att alternativet att bygga skolan med trästomme valts bort, av byggnadstekniska skäl. Den synpunkt som

framhåller att byggnaden skulle ha blivit högre sedan samrådsversionen har missuppfattat plankartans förändrade sätt att visa förslagets höjder, vilket är olyckligt. Kontoret vidhåller dock att förändringen innebär en tydligare redovisning än tidigare.

Trygghet

Bottenvåningen utförs med stora fönster i flera riktningar samt rundade hörn som möjliggör en tydligare kontakt runt byggnaden. Placering av gemensamma lokaler i strategiska lägen i bottenvåningen kan ytterligare antas bidra till en ökad upplevelse av trygghet i gatu- och torgrummen runt byggnaden. Bottenvåningens bägge eleventréer kommer att vara väl upplysta, med underbelysta skärmtak. Möjlighet finns också att använda lokalerna utanför skoltid till annan verksamhet, vilket ytterligare skulle öka upplevelsen av trygghet runt kvarteret de tider och dagar skolverksamheten är stängd.

Framkomlighet för räddningsfordon

Kontoret har tagit till sig synpunkterna gällande trädens placering och kommer att ta med sig dessa inför detaljprojekteringen av gatorna i planområdet.

Vegetation i Frötallen

Kritik framfördes under granskningen mot att vegetationen i Frötallen väster om planområdet skulle ha förstörats och illustrerats på ett missledande sätt i framtaget bildmaterial. Efter granskningstiden har en förnyad bedömning av trädens storlek därför gjorts, och kommenteras i en bilaga framtagen inför antagandet, ”förtydligande bilaga, arkitektur”. Framtagna visionsbilder har dock inte uppdaterats inför antagandet då syftet med dessa inte är att hundraprocentigt redovisa verkligheten, utan att ge en översiktlig bild av planförslaget och omgivningen.

Gata, parkering och angöring

Önskemål om breddning av gatusektionen längs Bolidenvägens förlängning har setts över, men är svårt att realisera till följd av att gatan utformning styrs av läget på befintliga byggnader som ska bevaras längs gatusträckningen.

Möjligheten att hitta en annan lösning för tömning av fettavskiljare har setts över och diskuterats med den remissinstans som önskade detta, men det har konstaterats svårt att hitta en annan lösning under mark eftersom det är trångt mellan ledningarna.

Föreslagen angöringslösning har genomgått omfattande utredning inför granskningen, och en bearbetning av bottenvåningens gestaltning och lokalplacering resulterade i betydligt kortare avstånd mellan angöringsparkeringsplats och inlastningsyta. Det är kontorets bedömning att den föreslagna lösningen bör fungera för verksamheten och är den bästa som går att åstadkomma givet förutsättningarna på platsen.

Angående önskemål om parkeringsplatser för mopeder på kvartersmarken är det svårt att åstadkomma på grund av utrymmesbegränsningarna.

Utformning av bottenvåningens hörn

Ett önskemål om att införa x-områden eller på annat sätt säkra allmänhetens tillträde och sikt vid bottenvåningens hörn ut mot Bolidenvägens förlängning har resulterat i att den utformningsbestämmelse som avser hörnen till antagandet har kompletterats med en skrivelse om att dessa **ska** vara rundade. X-områden har inte införts då det skulle komplicera driftssituationen kring skolan och handlar om mycket små ytor.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Under samråd och granskning har intressekonflikter gällande bland annat skolans volym och höjd, samt placering i området identifierats. Möjligheten att sänka byggnaden har studerats och resulterat i en sänkning om 1,5 meter mellan samråd och antagande. I övrigt bedöms skolans storlek vara erforderlig för att kunna inrymma det efterfrågade antalet elever och för att möta kraven på exempelvis ventilation och dagsljus i alla delar av byggnaden. Möjligheten att inrymma en skolgård inom kvartersmarken har studerats, men visat sig svår att genomföra inom aktuell markanvisning eller omgivande fastigheter. Kontoret bedömer att takterrassen, tillsammans med sittytor på kvartersmark och den direkta närheten till Fållan och den bilfria Västra Gatan samt möjlighet att använda den gemensamma, fristående idrottshall som byggs under genomförandet av den första detaljplaneetappen, gör att eleverna kommer att ha god tillgång till utevistelse även utan skolgård.

För att stärka trygghetsupplevelsen i området och stärka kontakten mellan skolans insida och de omgivande allmänna rummen är bottenvåningen förhöjd och i stora delar genomskiktad. Stor omsorg har lagts vid utformningen av de bägge eleventréerna, vilka blir välbelysta och synliga på långt håll.

Kontoret anser att planförslaget har en genomtänkt gestaltning som visar omgivningen hänsyn och bidrar med liv och rörelse på platsen, samtidigt som det utgör ett viktigt bidrag för att säkerställa tillgången på efterfrågade elevplatser i Stockholm under de kommande åren. Skolan kommer erbjuda moderna lokaler som motsvarar dagens krav och inlärningsmetoder.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna antingen har tillmötesgåtts eller besvarats med en tydlig motivering om varför så inte kunnat ske.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson
planchef

Stina Bäckström
stadsplanerare