

Handläggare
Soroor Notash
Telefon 08-508 27 553Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av etapp 1 i Slakthusområdet - Kylfacket 1 m.fl. i stadsdelen Johanneshov (ca 800 bostäder, en grundskola, en gymnasieskola, en idrottshall, tre förskolor och två parker)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

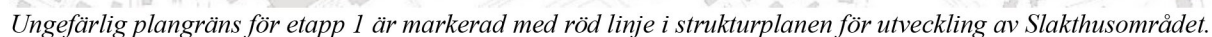
Sammanfattning

Slakthusområdet är ett av stadens utvecklingsområden som genomgår en omvandling från ett befintligt industriområde till en tät och funktionsblandad stadsdel. Ett planprogram för området, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 2017-02-02, medger ca 4000 bostäder, ca 10 000 nya kontorsarbetsplatser, skolor, förskolor, idrottshall och lokaler för handel, service och nöjen. Inom Slakthusområdet planeras fyra nya parker, tre torg och flera fickparker som tillsammans med gator, vilka har hög vistelsekvalité, skapar förutsättningar för ett aktivt stadsliv i offentliga rum.

Denna detaljplan är första etappen inom Slakthusområdet och omfattar ca 800 bostäder, en idrottshall, en grundskola, en gymnasieskola, tre förskolor, två parker, fickparker samt lokaler för handel och service. Exploateringsnämnden anvisade vid tre tillfällen (2017-06-08, 2017-08-24 och 2017-12-07) mark för bostäder och lokaler inom fastigheterna Kylfacket 1, Johanneshov 1:1 m.fl. till sju byggaktörer. Ett kvalitetsprogram för allmän plats är under framtagande som kommer att ligga till grund för det kommande planarbetet.

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

Planområdet, ca 10 hektar stort, är lokaliserat väster om Hallvägen och norr om den planerade Diagonalen. I planen ingår även västra delen av Diagonalen, naturparken och den planerade förlängningen av Hallvägen till Enskedevägen.



En grundskola (årskurs F-9) för ca 900 elever planeras i sydvästra hörn. Inom befintliga byggnader runt Fållan som ska bevaras planeras för närvarande en gymnasieskola för 600-800 elever. Boskapsvägen som ansluter till Bolidenvägen i norr kopplar samman området med de tillkommande områdena inom Årsta stråket etapp 3.

Projektet omfattar totalt cirka 800 bostäder varav hälften kommer att upplåtas med hyresrätt och hälften med bostadsrätt. Av hyresrätter är ca 170 lägenheter avsedda för student- och forskarbostäder.

Projektet innefattar tre förskolor om fem avdelningar vardera som är integrerade i bostadskvarteren. En idrottshall planeras i området som kommer att vara integrerat i kvarteret med studentbostäder.

Genom en variation i byggnadshöjder, typologier och byggnadernas placeringar inom kvartersstrukturen samt lokaler i bottenvåning i de utpekade delarna av kvarteren kommer utvecklingen bygga vidare på den brokiga karaktären i Slakthusområdet.

Kontoret förslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete för fastigheten Kylfacket 1 m.fl. (Slakthusområdet etapp 1) i stadsdelen Johanneshov.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen ska möjliggöra utbyggnad av första etappen enligt planprogrammet för utveckling av Slakthusområdet som en blandstad. Planområdet som är ca 10 ha, omfattar i huvudsak industriverksamheter idag.

Den här etappen möjliggör en utbyggnad av ca 800 nya bostäder, en idrottshall, en grundskola för 900 elever, tre förskolor om fem avdelningar vardera, en gymnasieskola för 600-800 elever i de befintliga byggnaderna runt den nya parken Fållan och lokaler för kontor, service och handel. Hälften av bostäderna ska vara bostadsrätter och hälften hyresrätter. Två parker kommer att planeras i den här etappen varav en är naturparken väster om området och en är Fållan. Utöver det kommer flera fickparker planeras i anslutning till bostadskvarteren för att tillgodose områdets behov av offentliga rum och grönska. Etappen ska även möjliggöra förlängning av Hallvägen till Enskedevägen och utbyggnad av västra delen av den nya gatan Diagonalen som båda är viktiga delar av planprogrammets intention för att koppla samman Slakthusområdet till omkringliggande stadsdelar.

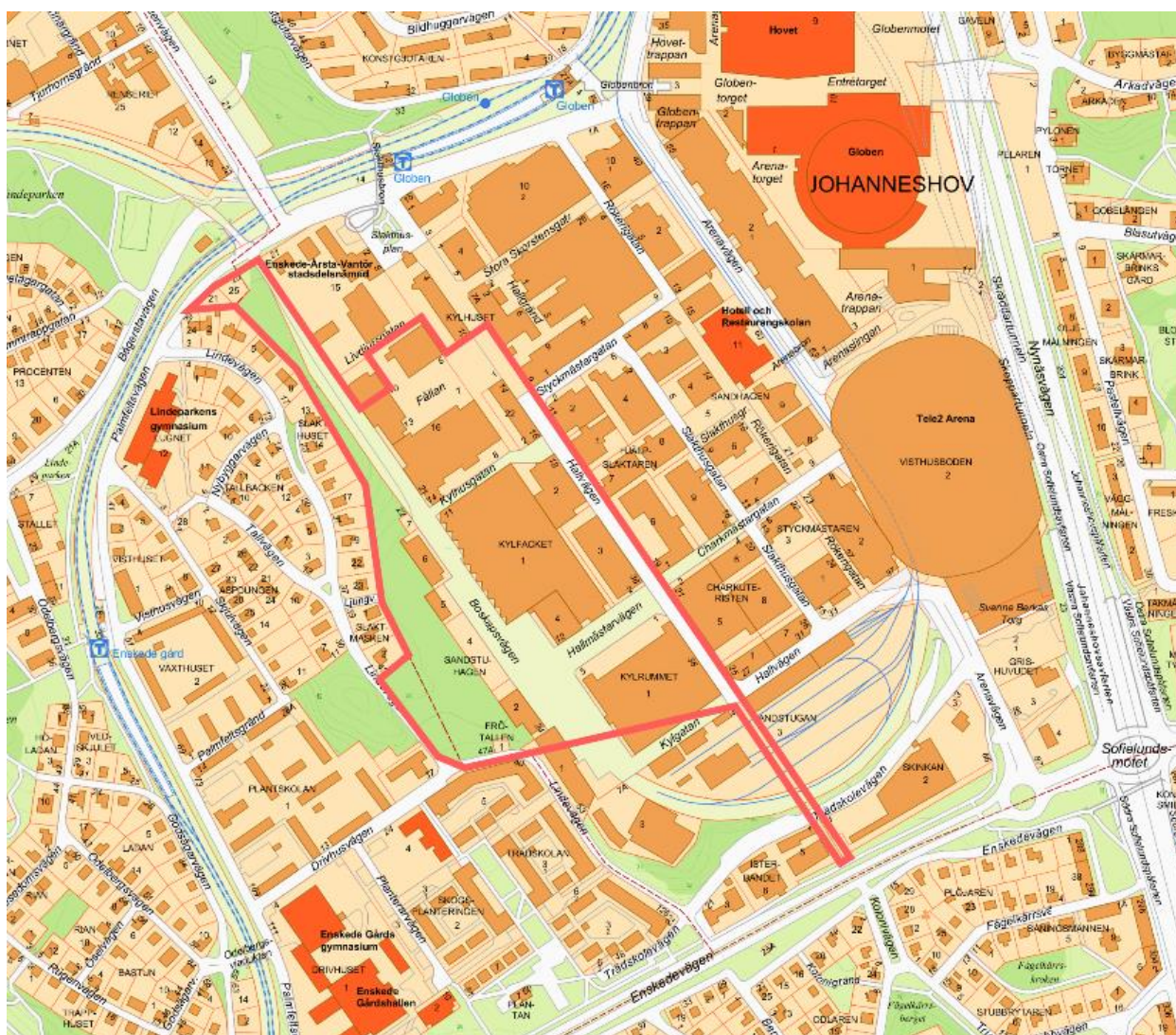
Bakgrund

Slakthusområdet har sedan 1990-talet genomgått en successiv förändring och ligger inom det område som i översiktsplanen pekas ut som den centrala stadens utvidgning. Stadsbyggnadskontoret har sedan 2010, då kommunfullmäktige godkände Vision Söderstaden

2030, arbetat med planeringen av Söderstaden som en blivande tät och mångfunktionell stadsmiljö. Parallellt har planering av det nya livsmedelscentret i Larsboda pågått som delar av Slakthusområdets företag kommer att flytta till.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet, ca 10 hektar stort, är lokaliserat väster om Hallvägen och norr om den planerade Diagonalen. I planen ingår även västra delen av Diagonalen, naturparken och den planerade förlängningen av Hallvägen till Enskedevägen.



Planområdets ungefärliga läge markerad med röd linje.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ägs av staden. Fastigheten Kyllfacket 3, innehållande en byggnad som ska bevaras, ägs av nio enskilda markägare som planerar att överlåta det till en byggaktör under våren 2018 (kvarter 7 enligt bilden nedan).

Exploateringsnämnden anvisade vid tre tillfällen (2017-06-08, 2017-08-24 och 2017-12-07) mark för bostäder, lokaler samt en skola till sju byggaktörer. Markanvisningarna omfattar totalt ca 800 bostäder. Markanvisade byggaktörer är Laterre Q gruppen Holding AB (bostadsrätter), Svenska studenthus AB (hyresrätter), fastighetskontoret (idrottshall), Fastsam(hyresrätter), Svenska hem i Bromma(bostadsrätter), Primula (hyresrätter) samt SISAB. Ett kvarter återstår att markanvisa.



Kvartersförteckning med byggaktörer som har fått markanvisning under 2017. De tre förskolorna planeras i kvarter 3, 6 och 9. Gråa byggnader är befintliga byggnader som ska bevaras.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stockholms översiktsplan, antagen 2010, pekar ut Söderstaden som ett av stadens stadsutvecklingsområden och som en del av den centrala stadens utvidgning som ska utvecklas till en attraktiv, tät och livaktig stadsmiljö. Nyckelfrågor för att uppnå detta är en väl fungerande gatustruktur, sammanhängande parkstråk och publika miljöer. Översiktsplanen anger vidare att en framtida integration mellan Gullmarsplan, Hammarby Sjöstad, Årsta, Slakthusområdet, Globen och stadsdelarna på östra sidan Nynäsvägen är önskvärd, genom en sammanbindning av gatunäten eller genom att underlätta rörelsen mellan stadsdelarna på annat sätt. På sikt bör stadsdelarna byggas samman med bostäder, verksamheter, parker och offentliga miljöer.

I förslag till Stockholms nya översiktsplan (godkänd i stadsbyggnadsnämnden 23 november 2017 med förväntat antagande av kommunfullmäktige under våren 2018) nämns Slakthusområdet som ett stadsutvecklingsområde.

Genom utbyggnaden av tunnelbanan kommer kapaciteten för resenärerna att öka vilket förbättrar förutsättningarna för bostäder och arbetsplatser i stadsdelsområdet. Stationerna i Enskede gård och Globen kommer att läggas ner och ersättas av den nya stationen i Slakthusområdet. I stadsdelsområdet finns ett behov av fler skolor, idrottsytor samt att utveckla kulturlivet och möteslokaler för kultur och föreningsliv.

Söderstaden ska fortsätta att utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, kultur, parker, förskolor och skolor samt offentliga miljöer.

Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att flera nämnder gavs i uppdrag att i samarbete inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden.

Vision Söderstaden 2030 omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till och med Slakthusområdet i söder. Ambitionen är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i högsta internationella klass. Idrotts-, kultur- och

nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska detta också bli en attraktiv stadsdel, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya bostäder.

Program för Slakthusområdet

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 2017-02-02. Enligt programmet kan det planeras ca 4000 nya bostäder och ca 10 000 nya arbetsplatser. En del av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna planeras att bevaras enligt programmet och ska inrymma nya verksamheter. Fyra nya parker och tre nya torg kommer att planeras inom området och nya byggnader ska gestaltas med hänsyn till platsen och de kulturvärden området innehar.

Slakthusområdet besitter många kvalitéer som kartlades i samband med utredningar under planprogrammet. Av dem utgör följande kvalitéer grunden för den framtida utvecklingen:

- Historisk djup
- Genuint och funktionsanpassad
- Rustikt och grovt
- Levande
- Mångfald
- Avgränsad med lokal särprägel

Till detta kommer en stor omsorg läggas om de värden som stadsdelen saknar idag, dvs urban grönska, högkvalitativa offentliga rum och tydlig gränsdragning mellan offentligt och privat.

Slakthusområdets strukturplan tar avstamp i områdets historiska bebyggelse och Gustav Wickmans plan från tidigt 1900-tal. Gammalt och nytt ska existera sida vid sida för att bygga vidare på stadens historiska djup. Historiska spår och byggnader som sparas i slakthusområdet är utgångspunkter vid utveckling av den nya stadsdelen, en tät rutnätsstad med stark egen identitet.

Tre ledmotiv för det offentliga rummet, områdets arkitektur och den urbana grönskan ska genomsyra all kommande utveckling. Ledmotiven konkretiseras med principer som ska tillämpas vid planeringsarbetet och består av:

1. Arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup
2. Ett sammanhållande golv som bildar ett gemensamt offentligt rum
3. Ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum

Det är förenat med en rad utmaningar att bygga en tät stadsstruktur på redan ianspråktagen mark i närheten av flera riksintressen och under påverkan av begränsande miljöfaktorer. Planprogrammet

innebär en rimlig avvägning mellan olika intressen och tar väl till vara platsens möjligheter och konkretiserar på ett bra sätt riktlinjerna i översiktsplanen och Vision Söderstaden 2030.



Slakthusområdets strukturplan. Byggnader som sparas är markerade med grå färg.

Planområdet idag

Slakthusområdets successiva utveckling har inneburit att detaljplaneringen har skett efter behov från verksamheterna. Området omfattas därför av flertal stadsplaner och detaljplaner från första årsringarna i början av 1900-talet till 1990-talet.

Planområdet består idag av olika typer av arbetsplatser bl.a. industriverksamheter, kylhus, kontor, konstnärsateljéer samt stora lager. Byggnader som inte föreslås bevaras enligt planprogrammet kommer successivt och efter överenskommelse med hyresgäster att rivas. Första rivningarna planeras att ske under våren 2018.

Naturområdet i väster är idag avskilt från Slakthusområdet med ett staket och nås enbart genom Enskede gård.



Snedbild över planområdet med alla befintliga byggnader.

Planförslaget

Planstruktur

Områdets struktur med en tät rutnätsstruktur följer planprogrammet. Gator i den här etappen är förlängning av det befintliga gatunätet vilket innebär många smala gaturum. Nord-sydliga gator löper genom hela området medan öst-västliga gator har en mer labyrintisk karaktär. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till gatornas bredd och karaktär som skapar ett varierande utformningsunderlag.

Förlängning av Hallvägen till Enskedevägen som planeras i den här etappen samt utbyggnad av västra delen av Diagonalen är viktiga för att koppla samman den här etappen till omkringliggande gatunät i Enskede.

Bebyggelsen i etapp 1 ska utformas för att skapa en bra helhet. Byggnadshöjder ska anpassas till gaturummens bredd och möjliggöra bra solljus både på allmänna platser och på bostads- och förskolegårdar. Merparten av de nya byggnaderna kommer att vara 4-8 våningar med möjliga högre byggnader där det passar. De smala gaturummen innebär dock vissa begränsningar.

Tre av kvarteren innehåller förskola vilket innebär att merparten av gårdsytan behöver planeras som förskolegård.

Markanvisningen för delar av området genomfördes med jämförelseförfarande enligt stadens markanvisningspolicy. För tre av kvarteren finns därför utkast till förslag som kommer att bearbetas under planprocessen tillsammans med de övriga kvarteren. Bebyggelsen ska utformas så att områdets unika karaktär och identitet förstärks. Bebyggelses möte med allmän platsmark inom kommande kvarter ska i huvudsak följa områdets strukturplan enligt planprogrammet.

Aktiva bottenvåningar

Bottenvåningar skapar det gränssnitt som påverkar livet i det offentliga rummet i högsta grad. I Slakthusområdet kommer arbetet med planering och utformning av bottenvåningar utgå ifrån planprogrammets intention med de tre kategorier av aktivt, öppet och stilla gränssnitt. Bottenvåningskartan utgår ifrån en analys av gatornas potential som stråk, viktiga målpunkter, offentliga rum och den tillgängliga tätheten. Utformningen av bottenvåningar i samklang med markanvändningen skapar målpunkter som bidrar till levande gaturum och tryggare stadsmiljöer. Där det passar ska samtliga bottenvåningarnas höjd möjliggöra framtida ändringar till lokaler. Det arbetet kommer att genomföras i samråd med byggaktörerna.

Förskola/skola

I samverkan med SISAB och utbildningsförvaltningen planeras det inom denna etapp en grundskola (årskurs F-9) upp till ca 900 elever, en gymnasieskola för 600-800 elever samt tre förskolor med 5 avdelningar vardera integrerade i olika bostadskvarter.



Bottenvåningar och tre olika kategorier av gränssnitt enligt planprogrammet. Ungefärlig avgränsning av etapp 1 är illustrerad med svart linje.

Mobilitet och trafik

Mobilitetsplaneringen utgår ifrån det uppsatta målet för Söderstaden där mycket god kollektivtrafiktillgång ska göra det naturligt att välja andra färdmedel än bil.

Med den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet kommer gångavståndet till tunnelbana vara under 500 meter i hela området och som mest 300 meter i den här etappen.

Bolidenvägens förlängning i Slakthusområdet utgör ett nytt huvudstråk för cykel genom Boskapsvägen för att förstärka nord-sydliga cykelstråk.

En parkerings- och mobilitetsutredning kommer att tas fram som visar hur en stadsdel på bästa sätt kan prioritera gång- och

cykeltrafik enligt stadens framkomlighetsstrategi. Det är för att t.ex. åstadkomma förutsättningar för att skapa gaturum där biltrafik inte bjuds in, utan istället kan användas för vistelse.

Utredningen kommer även att ta fram förslag på gemensamma garage, lämpliga platser för mobilitetscenter, principer för korttidsparkering samt parkeringsköp vilket utgör ett viktigt underlag för planering av etappen.

Planförslagets konsekvenser

Kulturhistorisk värdefull miljö

Tre byggnader runt Fållan är från områdets ursprungliga anläggning från 1912 och är blåklassade enligt Stadsmuseets bedömningskriterier.



Två av husen som ligger runt Fållan föreslås bli gymnasieskola.

En enskild byggnad som ingår i den privatägda fastigheten Kylfacket 3 föreslås också bevaras enligt planprogrammet. Byggnaden uppfördes 1936 som magasinsbyggnad i ett plan med källare delvis i souterräng är gulklassad enligt Stadsmuseet. Den ligger utmed Hallvägen och har sin långsida mot Centrala parken. Byggnaden bidrar till en växling mellan gammalt och nytt utmed Hallvägen och bildar till inramningen kring Centrala parken. Den låga skalan bidrar också till att Centrala parken blir den solbelysta park den behöver vara i det tätbebyggda Slakthusområdet. Byggnaden kan byggas till framför allt i bakkant mot Livdjursgatan. Bottenvåning är relativt låg och höjdskillnader mot Hallvägen behöver hanteras under planprocessen.



Fastigheten Kylfacket 3 kommer att bevaras mot Hallvägen.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras.

Miljö och hälsa

Denna etapp har enligt de tidiga utredningarna frågor rörande trafikbuller att lösa. Eventuella markföroreningar kommer att hanteras inom ramen för det här projektet.

Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele mm. Det finns två befintliga elnätstationer inom etappen. Eventuell omlokalisering av elnätstationer och kapacitetsförstärkning kommer att utredas under planprocessen.

Området kommer att försörjas med sopsug och kopplas samman till anläggningen som planeras i Årstastråket 3 norr om Palmfältsvägen.

Social värdeskapande analys

Slakthusområdets planering innebär att en rad sociala frågor behöver hanteras. En modell om socialt värdeskapande analys håller på att utarbetas och inom ramen för det arbetet kan exempelvis följande teman komma att behandlas; arbetsplatser, offentlig och kommersiell service (vårdcentraler, skolor, omsorg, kultur, handel, restauranger), kollektivtrafik, offentligt rum (gator och gångvägar) och parker.

Syftet är att skapa en stadsdel som möjliggör långsiktigt hållbara boendemiljöer för alla åldersgrupper, kvinnor och män samt människor med olika bakgrund. Målet är en blandad och sammanhängande stadsdel som tar hänsyn till funktionsrätt, jämställdhet och aktiv mobilitet och främjar en socialt hållbar framtid.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden föreslås ske efter plansamråd.

Tidplanen förutsätter att markanvisningen för det kvarvarande kvarteret inom etapp 1 kan tas upp i exploateringsnämnden under första kvartalet 2018.

Tidplan
Samråd kv. 1 2019
Granskning kv. 1 2020
Antagande kv. 1 2021

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det föreslagna planarbetet är en lämplig start av planeringen i Slakthusområdet. Etapp 1 bygger på planstruktur, inriktning och gestaltningsidéer enligt planprogrammet som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 2017-02-02.

Frågor som särskilt behöver utredas i det fortsatta planarbetet är:

- Bebyggelsens arkitektoniska uttryck, karaktären på de olika gatutyperna, kopplingen mot naturparken samt mötet med de bevarade byggnaderna
- Bebyggelsens möte med allmän platsmark
- Hantering av kulturmiljöfrågor
- Förutsättningar för väl fungerande skolor, förskolor och förskolegårdar samt driftperspektivet av dessa
- Förskolornas anpassning till stadsstruktur och bidrag till platsen
- Lösningar för en gång-, cykel- och kollektivtrafikanpassad

- stadsdel och trygghetsanpassade offentliga platser
- Social värdeskapande analys
 - Mobilitets- och parkeringsfrågor
 - Eventuella trygghetsåtgärder
 - Förstärkning av naturvärden både på kvartersmark och allmän plats, bland annat genom grönytefaktorn
 - Detaljplanens bidrag till en stadsdel med många funktioner (bostäder, service, handel, idrott etc) och målpunkter i bottenvåningar för trygga gatumiljöer
 - Sol-, ljud och vindförhållandena på bostads- och förskolegårdar och allmänna platser
 - Samordning med tunnelbanans utbyggnad och dess tunnel som passerar sydöstra delen av etappen. Kvarteren ska anpassas till de tekniska krav som denna anläggning innebär.
 - Geologiska förutsättningar och grundvattenförhållanden
 - Dagvattenfrågor
 - Eventuella störningar från gator, lastintag etc

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT