

**Handläggare**  
Amanda Fröler  
Telefon 08-508 27 447Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Kylhuset 15 och del av Johanneshov 1:1 i stadsdelen Johanneshov (en gymnasieskola)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson  
AvdelningschefAnna Lina Axelsson  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en gymnasieskola för cirka 800 elever med tillhörande friyta i Slakthusområdet. Skolan blir en viktig målpunkt och är en del i utvecklingen av Slakthusområdet som en tät och funktionsblandad stadsdel.

Skolbyggnadens bebyggelsehöjd föreslås vara fyra till fem våningar med tillhörande skolgård. Skolan har goda förutsättningar att bli en målpunkt i Slakthusområdet och bidra till att fler människor befolkar stadsdelen under dagtid.

Frågor att studera i planprocessen är hur förslaget förhåller sig till omkringliggande blåklassad bebyggelse och småhusbebyggelse, byggnadens bottenvåning med entrétythet samt den arkitektoniska utformningen. Även hantering av friyta, dagvatten, markföreningar samt sol-, ljud och vindförhållanden ska studeras. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra en utbyggnad av gata.

Fastigheten Kylhuset 15 inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden föreslås inom kort markanvisa planområdet till Atrium Ljungberg AB. En avsiktsförklaring förväntas träffas mellan Atrium Ljungberg och SISAB.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en gymnasieskola för ca 800 elever med tillhörande friyta och utbyggnad av gata. Skolan blir en viktig målpunkt och är en del i utvecklingen av Slakthusområdet som en tät och funktionsblandad stadsdel.

### 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 och är en del av Vision Söderstaden 2030. I planprogrammet för Slakthusområdet möjliggörs för bla. 4000 bostäder och ca 10 000 arbetsplatser samt utbyggnad av allmän platsmark.



Slakthusområdets strukturplan från planprogrammet. Byggnader som enligt programmet föreslås sparas är markerade med grå färg. Aktuellt planområde markerat med röd heldragen linje.

### Plandata

Planområdet ligger i nordvästra delen av Slakthusområdet och är ca 4000 kvm stort. Området avgränsas av Palmfeltsvägen i norr, Fällan i söder och Enskele gård i väster.

#### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan 0180-3372 Sandhagen, laga kraft 11 november 1946, med markanvändningen industri. Ingen genomförandetid återstår.

#### Pågående detaljplaner i området

Förutom pågående detaljplanearbete i Slakthusområdet (Kylfacket m.fl. dnr 2017-02397) pågår planarbeten norr om Slakthusområdet i Årsta (Konstgutarvägen dnr 2015-18102 och Bolidentriangeln dnr 2015-08764).

#### Markägoförhållanden

Fastigheten Kylhuset 15 och Johanneshov 1:1 ägs av Stockholms stad. Inom kort föreslås exploateringsnämnden besluta att anvisa mark inom Kylhuset 15 till Atrium Ljungberg. En avsiktsförklaring mellan Atrium Ljungberg och SISAB ska ligga till grund för markanvisningen.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Söderstaden som ett av stadens stadsutvecklingsområden och som en del av den centrala stadens utvidgning som ska utvecklas till en attraktiv, tät, mångfunktionell och livaktig stadsmiljö. 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, samhällsservice och offentliga miljöer.

#### Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Vision Söderstaden 2030 omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till och med Slakthusområdet och Globenområdet 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 samt bostäder.

#### Program för Slakthusområdet

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-02. Programmet möjliggör för bl.a. cirka 4000 nya bostäder och cirka 10 000 nya arbetsplatser, service och allmän platsmark. Fyra nya parker och tre nya torg

planeras inom området. Nya byggnader ska gestaltas med hänsyn till platsen och områdets kulturvärden. Slakthusområdets strukturplan tar avstamp i områdets historiska bebyggelse från tidigt 1900-tal och möjliggör för gammalt och nytt att existera sida vid sida och tillsammans bygga vidare på områdets historiska djup. I kommande planer ska stor omsorg läggas om de värden som stadsdelen saknar idag, det vill säga urban grönska, kvalitativa offentliga rum och upplevelserik samtida arkitektur.

Planprogrammet anger bostadsändamål för aktuellt planområde men stadsbyggnadskontoret ser det som möjligt att istället pröva en gymnasieskola inom området.

#### Kommunala beslut i övrigt

Stockholms stad har träffat ett avtal med Atrium Ljungberg AB som innebär ett långvarigt samarbete om stadsutvecklingen i en del av Slakthusområdet. Avtalet godkändes av kommunfullmäktige den 6 maj 2019. Markanvisningen för del av planområdet är en del av avtalet. I och med avtalet är Atrium Ljungberg tomträttsinnehavare till byggnader som tidigare var tänkta att innehålla en gymnasieskola (som nu planeras att inrymma andra funktioner än skola) vilket gör att aktuellt planområde istället är utpekad som ny möjlig plats för en gymnasieskola.

### Nuvarande förhållanden

#### Planområdet idag

Inom planområdet ligger idag en byggnad som uppfördes 2004 och som planeras att rivas. Byggnaden innehåller bland annat kyl- och lagerrum, utlastning, kontor och förråd.

#### Stadsbild och kulturmiljö

Slakthusområdet präglas av hårdgjorda ytor och lågskaliga industribyggnader som övergår i mer storskaliga byggnader mot Globenområdet. I väster skiljer ett långsmalt naturområde med staket området från småhusbebyggelsen i Enskede gård. Den befintliga bebyggelsen närmast planområdet är blåklassad av Stadsmuseet, vilket är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturvärde. Större delen av den omkringliggande bebyggelsen är gulklassad, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets klassificering av bebyggelsen i Slakthusområdet. Närmast planområdet ligger de ursprungliga marknadshallarna 48, 49 och 41.

#### Kollektivtrafik och trafik

Planområdet angörs idag från Palmfeltsvägen och Hallvägen. Tunnelbana och tvärbana kopplas till området via gång- och cykelbron vid Slakthusplan. Bussarna 168 och 195 ansluter närmast vid Palmfeltsvägen då inga bussar passerar genom Slakthusområdet idag. Det regionala cykelstråket Nynäshamnsleden leder via Arenavägen eller Palmfeltsvägen mot planområdet. Det saknas en tydlig cykelväg som kopplar planområdet till omgivningen.

#### Miljö

Det bedöms finnas viss risk för markföroreningar inom planområdet då det har påträffats förhöjda föroreningshalter i angränsande planområde (dnr 2017-02397) i samband med en miljöteknisk undersökning i april 2019. Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom området men kan komma att förändras då vägnätet inom Slakthusområdet byggs ut. I det fortsatta planarbetet kommer risken för eventuella mark- och luftföroreningar studeras vidare.

#### Vattenfrågor

Planområdet utgörs idag av bebyggd och hårdgjord mark utan grönytor för infiltration. Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag finns platser i anslutning till planområdet där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall. Dagvattenhanteringen ska följa stadens strategi och riktlinjer för dagvatten.

#### Riskfrågor

Två riskkällor från befintliga verksamheter har identifierats i anslutning till planområdet. Då dessa verksamheter successivt kommer att omlokaliseras innan ett genomförande av detaljplanen anses riskkällorna som sådana försvinna.

#### Service, idrott och kultur

I området finns idag ett stort utbud av service och handel. Det finns

också aktiva kulturverksamheter inom bl.a. konst och musik i Slakthusområdet. I det närliggande Globenområdet finns arenor för nöjesevenemang och idrott. Behovet av idrottshall möjliggörs inom intilliggande pågående detaljplan Kylfacket m.fl. (dnr 2017-02397).

### **Planförslaget**

Syftet är att inom planområdet möjliggöra en ny gymnasieskola för cirka 800 elever. Planförslaget ska bygga vidare på planprogrammet och ansluta till den första etappens planstruktur och gestaltungsidéer.

Skolbyggnadens bebyggelsehöjd föreslås vara fyra till fem våningar med tillhörande skolgård på cirka 1000 kvm. Byggnadsvolymen ska studeras tidigt i planarbetet och byggnaden utformas med en aktiv bottenvåning och en entrésituation som är tydligt orienterbar utifrån stråk och flöden. Det är viktigt att skolan utformas med stor hänsyn till den omkringliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **En växande stad**

##### **Kompetensförsörjning**

Enligt utbildningsförvaltningens prognoser kommer fler gymnasieskolor behövas fram till 2040 för att täcka behovet hos den ökade befolkningen. För gymnasieskolors etablering är det positivt om dessa finns i närheten av så kallade gymnasiekluster och har goda kommunikationsmöjligheter. I Slakthusområdet finns redan Hotell-och restaurangskolan och i nära anslutning till området ligger Enskede gymnasium i Enskede gård, vilket kan anses vara en grund för ett sådant kluster. I och med tillkomsten av bostäder kan det lokala behovet av skolplatser komma att öka. Utbyggnaden av tunnelbanan med ny station i Slakthusområdet bidrar till ökad regional tillgänglighet till skolan.

##### **Kulturmiljö**

Gestaltningen av tillkommande bebyggelse ska anpassas i skala, höjd och placering i syfte att marknadshallarna (hus 48, 49 och 41), se karta sid. 5, fortfarande ska vara läsbara, liksom spåren av Slakthusområdets produktionslinje

#### **En sammanhängande stad**

##### **En socialt sammanhållen stad**

Gymnasieskola är en nyckelfunktion i en blandad stadsdel som bidrar till att området befolkas under dagtid och på så vis till en rikare stadsmiljö. Som målpunkt bidrar skolan till att fler rör sig längs den intilliggande parken Fällan och Stora skorstensgatan i anslutning till tunnelbanan.

#### Trafik, mobilitet och tunnelbana

Gång- och cykeltrafik ska prioriteras i den nya stadsdelen genom separerade och gena cykelvägar samt promenadstråk. Närmaste busshållplatser hänvisas till huvudgatan Palmfeltsvägen.

Lokalgatorna kommer nyttjas för angöring och lastzoner.

Boskapsvägen kommer planeras med breda cykelbanor och upphöjda korsningar för att sänka hastigheten för motorfordon.

#### **God offentlig miljö**

##### Arkitektur och gestaltning

Under planarbetet kommer stor vikt att läggas vid utformningen av skolbyggnaden och skolgård. Relationen gällande skala, höjd och utformning studeras med hänsyn till omkringliggande kulturmiljö, av Stadsmuseet klassade byggnader samt småhusbebyggelsen.

##### Kulturliv, idrott och rekreation

Gymnasieskolan placeras i anslutning till två av områdets fyra parker: Naturparken och Fållan. En idrottshall planeras på samma gata, Boskapsvägen, strax söder om aktuellt planområde i detaljplanen Kylfacket m.fl. (2017–02397). Möjligheten att kunna utöva idrott, ta del av kulturlivet och använda sig om omkringliggande grönområden bedöms som hög.

#### **En klimatsmart och tålig stad**

##### Grön och vattennära stad

Närheten till grönytor och tillgängliga kopplingar mellan bebyggelse och park är förutsättningarna för att stärka både sociala och gröna nätverk. En grönytefaktor (GYF) ska tas fram för kvartersmark inom planområdet.

##### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

För att möjliggöra bra vistelsemiljöer är det viktigt att skapa en skolgård med goda sol-och skuggförhållanden och god luft- och ljudkvalitet.

Planförslaget innebär att en ny gata kommer anläggas i anslutning till gymnasieskolan som därför behöver anpassas till kommande bullernivåer, luftpartiklar, markföroreningar och olycksrisk förenad med godstransporter.

##### Teknisk försörjning

De elnätsstationer som planeras inom detaljplanen Kylfacket m.fl. (2017–02397) är dimensionerade att även försörja gymnasieskolans byggnad.

##### Jämställdhet

Föreslagen skola ligger i närheten av kollektivtrafik och skapar en närmare koppling mellan stadens olika delar och bättre möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv samt främja integration.



### Barnkonsekvenser

Gymnasieelever kommer att ha tillgång till skolgård i anslutning till skolbyggnaden. De kommer även ha tillgång till parkerna och idrottshallen som anläggs i etapp 1 med innehåll som stimulerar till social, motorisk och fysisk utveckling.

## Planprocess

### Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM: december 2019

Samråd: augusti 2020

Granskning: januari 2021

Antagande: april 2021

### Planavtal

Planavtal ska tecknas med Atrium Ljungberg för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att planlägga för en ny gymnasieskola inom Slakthusområdet.

Gymnasieskolan förväntas bli en ny målpunkt och bidra till att området befolkas under dagtid. På så vis skapas en tryggare och rikare stadsmiljö, vilket är positivt.

Planförslaget ska utgå från planstruktur, inriktning och gestaltungsidéer enligt planprogrammet. Frågor som särskilt behöver utredas i det fortsatta planarbetet är byggnadsvolym och arkitektoniskt uttryck i förhållande till befintlig kulturmiljö och siktlinjer från Naturparken och Fållan.



Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT