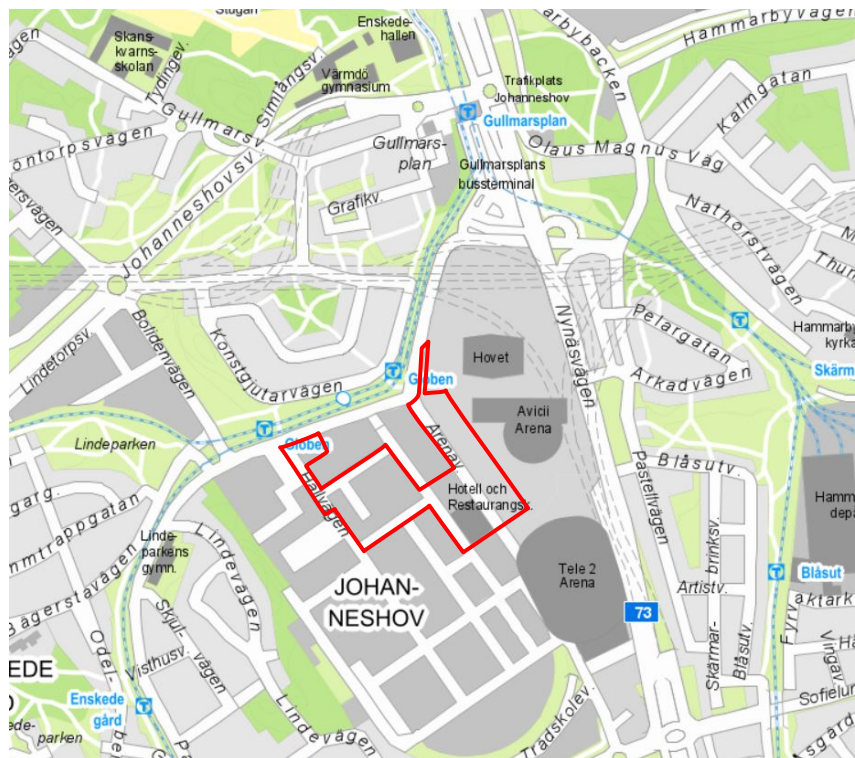


Granskningsutlåtande Detaljplan för Kylhuset 26 m.fl., Slakthusområdet etapp 2A, Kulturkvarteren, i stadsdelen Johanneshov, Dp 2019-06180



Innehåll

Inledning.....	3
Förslagets syfte och huvuddrag	3
Sammanfattning av granskningen.....	4
Föreslagna förändringar	5
Sammanfattade synpunkter	7
Allmänt om granskningen och planprocessen	7
Allmänt om planförslaget.....	7
Arkitektur och gestaltning.....	8
Kulturmiljö	9
Sociala värden	10
Hydrologiska förhållanden.....	10
Trafik	11
Hälsa och säkerhet	12
Miljö- och klimataspekter.....	15
Teknisk försörjning	16
Verksamheter, samhällsservice och arbetsplatser.....	18
Genomförandefrågor.....	18
Remissinstanser utan synpunkter	19
Ej tillgodosedda synpunkter	19
Sammanvägt ställningstagande.....	19

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Globenområdet till en hållbar och trygg blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Planen ska säkerställa bevarandet av befintliga kulturmiljöklassade byggnader samt möjliggöra en hänsynsfull aktivering och långsiktig utveckling av området, med nytt innehåll i befintliga byggnader och respektfull förtätning med ny bebyggelse. Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket planen syftar till att säkerställa dels med utformningsbestämmelser och dels med ett särskilt arkitekturprogram som kopplas till detaljplanen. För att stärka kopplingarna mellan Slakthusområdet och Globenområdet ska Arenavägen omvandlas till en levande stadsgata, med aktiva bottenvåningar och hög entrétäthet. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området.

Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till centrum, kontor, småskalig tillverkning, gymnasieskola och allmän plats i form av gata, torg och park. Därutöver möjliggör planen en upprustning och utveckling av befintliga gator i enlighet med framtagna riktlinjer för Slakthusområdet.

Planområdet domineras av bebyggelse från två stora utbyggnadsperioder, 1910- och 1980-talet. Arenan 2 (Globen Shopping), från 1980-talet, ges nya byggrätter för att möjliggöra påbyggnader i två våningar samt en utbyggnad i upp till fyra våningar mot Arenavägen. Planen innebär att en del av Arenavägen sänks till uppemot en meter, vilket gör att utbyggnaden mot Arenavägen kan öppnas upp mot gatan, med nya entréer och lokaler. Den äldre bebyggelsen från 1910-talet ges skyddsbestämmelser för att säkerställa ett bevarande av de kulturhistoriska värdena på platsen, men har fortsatt möjlighet att utvecklas för att främja planens syfte. 1980-talsbebyggelsen regleras så att om- och tillbyggnad ska ske varsamt, med utgångspunkt i byggnadernas ursprungliga utformning. En ny kontorsbyggnad möjliggörs i ett kvarter där byggnader rivits. Gymnasieskolan i södra delen av planområdet ges planstöd att fortsätta sin verksamhet. Totalt omfattar planen stöd för cirka 140 000 m² bruttoarea kontor, centrum, småskalig tillverkning och skola varav cirka 22 000 m² är i ny bebyggelse.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 22 mars och den 3 maj 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 8a, i entrén på Palmfelt Center, Palmfeltsvägen 5 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta Enskede lördag den 26 mars 2022. Samrådsmöte hölls den 7 april 2022 i form av öppet hus i Palmfelt Center, Palmfeltsvägen 5 där cirka 30 personer närvarade.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 10 november och den 28 november 2023. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, i entrén på Palmfelt Center, Palmfeltsvägen 5 och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom totalt 19 yttranden till stadsbyggnadskontoret i tid; ytterligare två inkom informellt efter avslutad granskning. Flertalet remissinstanser hade ingen erinran mot planförslaget, däribland Länsstyrelsen. Synpunkterna berörde framför allt skyfall och riskfrågor kopplade till stora personflöden, buller och vibrationer från spår- och vägtrafik samt utformning och planbestämmelser kopplat till befintliga kulturmiljöklassade byggnader och ny bebyggelse. Från sakägarna inkom konkreta förslag på förtydliganden och justeringar av planhandlingarna.

Sammanfattning av sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, med de justeringar som gjorts efter granskning, skapar goda förutsättningar att omvandla Slakthusområdet till en levande och trygg blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Platsens kulturhistoriska värden värnas, samtidigt som området ges nytt innehåll. Förslaget bidrar därmed både till att möjliggöra fler

arbetsplatser i söderort och att stärka Slakthusområdet som en unik miljö och målpunkt i Stockholm.

De intressekonflikter som identifierats – framför allt mellan kulturmiljöintressen och önskad stadsomvandling samt mellan tät och levande stadsmiljö och de förutsättningar som stora personflöden vid evenemang innebär – hanteras på ett rimligt sätt i planförslaget.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen föreslår kontoret följande förändringar av planförslaget:

- Preciseringsen "+10 cm" stryks ur planbestämmelsen gällande konsekvenser av ett skyfall.
- Planbestämmelsen f6 förtydligas med ordet "minst".
- Bestämmelsen om att minst hälften av kvartersmark där byggnad ej får uppföras ska utgöras av genomsläpplig och/eller planterbar yta, utgår.
- Prickmarksbestämmelse förtydligas med att befintliga byggnadsdelar tillåts.
- Plangränsen längs östra sidan av kvarter A flyttas något västerut; planområdet minskar här med 154 m² och som en konsekvens av det minskade planområdet utgår bestämmelsen n1.
- Markhöjder på allmän platsmark har justerats och nya höjder har tillkommit för att säkerställa att vatten rinner åt rätt håll vid ett skyfall.
- Namnet på detaljplanen har kompletterats med fastighetsbeteckningen Kylhuset 26 m.fl.

Därutöver har förtydliganden och rättelser av administrativ karaktär gjorts i planbeskrivning och plankarta.

Efter granskningen har diskussioner med berörda byggaktörer och stadens projektering av allmän platsmark lett till följande ytterligare förändringar:

- Kvarter B, som innehöll bostäder/lägenhetshotell, och en del av Hallgränd utgår ur planområdet och kommer att ingå i detaljplanetapp 2e (Dnr 2025-07275). Som en konsekvens av detta kommer vissa planbestämmelser att utgå och några bestämmelser får en ny beteckning. Planbeskrivning och

Arkitekturprogram är uppdaterade utifrån det nya planområdet.

- I planområdets norra spets minskar planområdet med 8 m².
- Användningsgräns mellan kvarter E och Hallgränd justeras för att möjliggöra parkering av turnébussar på kvartersmark.
- Totalhöjd på fastigheten Sandhagen 11 har ersatts av nockhöjd för att rymma befintliga takhuvar inom byggrätten och möjliggöra bulleravskärmande åtgärder.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Trafikkontoret inkom informellt och efter avslutad granskning med önskemål om att alla dokument som nämns biläggs planhandlingarna. *Trafikkontoret* lyfter vidare att Rökeritorget i planbeskrivningen benämns som fickpark men är planlagd som torg i plankartan, och önskar information om huruvida en förändring av platsens definition skett under planarbetets gång.

Atrium Ljungberg AB lyfter att arkitekturprogrammets relation till planbeskrivningen bör förtydligas i förhållande till PBL.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret har bedömt att de dokument som anges som "övrigt underlag" i planbeskrivningen inte biläggs planhandlingarna, då dessa antingen hör till programskedet eller har konkretiserats i utredningar som gäller denna etapp. Gällande Rökeritorgets benämning har ingen ändring skett sedan samråd. Ytan har under hela processen varit planlagd som torg trots benämningen "fickpark". Förtydligande sker i uppdaterat Gestaltnings-PM för allmän plats.

Arkitekturprogrammets ställning i förhållande till planhandlingarna förtydligas i planbeskrivningen.

Allmänt om planförslaget

Atrium Ljungberg AB önskar komplettera detaljplanen med ett R för kulturändamål i kvarter E, G och S; förtydliga planbestämmelse f6 med ordet minst och höja nockhöjd på terrass kvarter B för att möjliggöra en sarg.

Bolaget lyfter att de höjder som skrivs in i plankartan behöver överensstämja med höjder i samordnad systemhandling för allmän platsmark. Bolaget uttrycker oro gällande bestämmelsen e1 och vill säkerställa att trappor och ramper kan byggas inom detta område för att hantera höjdskillnaden mellan gata och kvartersmark. Bolaget uttrycker också oro att gängse funktioner som tillåts på prickmark inte kommer tillåtas och vill ha en försäkran om detta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Önskemålet om att lägga till R, kulturändamål i plankartan framkom först under granskningen. Konsekvenserna av att lägga till en planbestämmelse är inte utredd och ändringen anses för stor för att inte behöva gå ut på granskning med planen igen. Kontoret bedömer att den verksamhet som planeras att bedrivas i fastigheterna kan rymmas inom C, centrumändamål.

Markhöjder på plankartan kontrolleras mot systemhandling och revideras vid behov. Ändringarna bedöms inte leda till några förändrade förutsättningar för kvartersmarken.

Gällande bestämmelse e1 är det viktigt att vi begränsar markens användning, för att säkerställa personers säkerhet i närheten av tunnelbanans ventilationstorn. Under planprocessens gång har också behov av ramper till byggnad på kvarter S och miljörum bedömts nödvändiga. För att förtydliga detta och säkra både säkerhet och tillgänglighet läggs en förklarande illustration av ramper kring tornet in i planbeskrivningen.

Prickmarksbestämmelsen förenklas och förtydligas, med en hänvisning till planeskrivningen där de befintliga byggnadsdelarna som tillåts beskrivs.

Kontoret förtydligar planbestämmelsen f6 med ordet "minst".

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet tillstyrker förslaget till detaljplan men framhåller att den höga exploateringen är fortsatt problematisk och riskerar att ge höga och trånga stadsrum. Det finns, enligt rådet, en risk att Slakthushallarna krymper i förhållande till den nya bebyggelsen. Rådet anser att det är positivt att gestaltning och volymhantering av på- och tillbyggnader inom kvarteret Arenan 2 studeras vidare i det fortsatta planarbetet, och noterar att byggrätten för hotell på Norra Entrétorget har utgått.

Atrium Ljungberg AB menar att hänvisningar mellan arkitekturprogrammet och planbeskrivningen är olämpliga och inte i enlighet med PBL. Bolaget ser med oro på detaljeringsnivån i planbeskrivningen, framför allt vad gäller angivande av NCS-kulörer. Bolaget anser vidare att det är olämpligt att styra invändiga våningshöjder, som det formuleras i planbestämmelse f7, och vill försäkra sig om möjligheten till skärmtak runt hela fastigheten trots begränsningar i planbestämmelse f8.

Naturskyddsföreningen menar att planen innehåller otydliga planbestämmelser gällande gestaltning som ger utrymme för

godtycke i bygglovhanteringen och inte lever upp till plan- och bygglagens krav på tydlighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Torgytan med den byggrätt som redovisades i samrådet är borttagen från aktuell detaljplan i och med att planområdet minskat efter samråd. Platsen och byggrätten kommer att utredas inom detaljplanetapp 2e (Dnr 2025-07275). Volymhantering och gestaltning av på- och tillbyggnader i kvarteret Arenan 2 har bearbetats från samråd till granskning. Byggrätten och de bärande arkitektoniska kvaliteterna fastställs genom detaljplanen. Vidare bearbetning, främst gällande detaljering, material och färgsättning, kommer att göras i bygglovsskedet.

Kontoret menar att formuleringarna gällande gestaltning är genomarbetade och förankrade. Direkta hänvisningar till arkitekturprogrammet finns inte annat än som information om att dokumentet finns och dess funktion. Planbeskrivningen förtydligas så att det klart framgår att arkitekturprogrammet är ett komplement men inte en del av planen, samt att det utgör en bilaga till överenskommelse om exploateringsavtal. Planbeskrivningen och arkitekturprogrammet förtydligas med att NCS-kulör inte är styrande.

Kontoret bedömer att planbestämmelse f7 om minst 3,5 m fri höjd i bottenvåning, räknat från entrénivå, är lämplig. Syftet är att ge förutsättning för flexibla bottenvåningar med möjlighet till invändig ljudisolering och resligare uttryck. Det finns minst 0,5 meters marginal mellan arkitektens underlag och planbestämmelserna, vilket kontoret bedömer som tillräcklig marginal. Syftet med planbestämmelse f8 är att ge planstöd enbart för ett skärmtak som sitter lågt och kragar ut över fastighetsgräns på Stora Skorstensgatan. Stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att stöd finns för de föreslagna bestämmelserna kopplade till gestaltning, men förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen för att underlätta tolkningen i samband med bygglov.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stadsmuseet bedömer att den sammantagna förändringen av Arenan 2 är för stor och att detaljplanen bör avstyrkas i den del som avser tillbyggnaden mot Arenavägen. I samrådsskedet medgav planförslaget en tillbyggnad mot Arenavägen i två till tre våningar. Planförslaget medger nu en volym i fyra våningar. Tillsammans med en påbyggnad i två våningar medför detta, enligt museet, att byggnadernas individuella takavslut ersätts av en homogen

gestaltning och lämnar endast fyra våningar av de ursprungliga fasaderna intakta. Museet tillstyrker planförslaget i övriga delar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har gjort en avvägning mellan kulturmiljöintressen och övriga stadsmiljöintressen och bedömer att möjligheten till en hållbar omvandling av Arenavägen – med öppna bottenvåningar och många entréer i det som i dag är en sluten baksida mot Globenområdet – väger tungt. Ett sockelmotiv på fyra våningar på den storskaliga fastigheten Arenan 2 balanserar bebyggelsen på motsatt sida Arenavägen och möjliggör ett harmoniskt stadsrum. Kontoret konstaterar att detta medför en förhållandevis omfattande påverkan på den ursprungliga bebyggelsen mot Arenavägen men att byggnadens fasad mot Globen och Arenagången i huvudsak bevaras oförändrad. Kontoret delar inte Stadsmuseets ställningstagande och bedömer att förslaget innebär en rimlig avvägning mellan kulturmiljö och övriga stadsmiljöintressen.

Sociala värden

Barnrättsperspektivet

Naturskyddsföreningen anser att detaljplanen inte lever upp till barnkonventionens krav på grund av förslagets brister i barns och ungas utemiljö. Föreningen påpekar att även gymnasielever har rätt till en bra utemiljö och anser att en barnkonsekvensanalys behöver genomföras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En övergripande integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) har gjorts för Slakthusområdet och denna har beaktats i arbetet med den aktuella detaljplanen. Kvarter J är en befintlig gymnasieskola som i och med detaljplanen får planstöd, men det finns ingen tillgänglig mark för en större skolgård i anslutning till fastigheten. Slakthusområdet kommer att få fler gröna friytor när det är utbyggt jämfört med i dag.

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

SVOA VA-Teknik framhåller att en förutsättning för genomförande av planen är att dagvattenanslutning görs i Palmfeltsvägen, som inte ingår i detaljplanen, och att projektet möjliggör denna anslutning inom projektets entreprenad. Vidare saknas vissa detaljer i dagvattenutredningen.

Atrium Ljungberg AB önskar att bestämmelsen om genomsläpplig yta utgår ur plankartan och i stället regleras i exploateringsavtal.

Naturskyddsföreningen menar att dagvattenhanteringen och åtgärder mot skador till följd av skyfall inte är säkerställda i detaljplanen. Föreningen lyfter att tidplan och planbestämmelser som säkrar genomförande av duplikatsystem saknas samt att det inte framgår hur dagvattenåtgärder på kvartersmark ska genomföras, vem som ansvarar för genomförandet eller hur underhållet ska säkerställas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Frågan om dagvattenanslutning i Palmfeltsvägen bedöms omhändertagen i planprocessen och i fortsatt projektering av systemhandling för allmän plats.

Kommunen ansvarar för att iordningsställa allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten och omhändertagande av skyfall. Kontoret bedömer att detta är tillräckligt för att säkerställa att en tillräcklig yta är tillgänglig för ändamålet och att plankartan inte ska reglera mer kring dagvatten och skyfall, för att skapa flexibilitet i detaljutformningen. Att fastighetsägare ska genomföra och hantera dagvatten på kvartersmark beskrivs under Genomförande i planbeskrivningen och regleras i avtal om exploatering. Inom detaljplaneområdet kommer duplikatsystem att byggas ut i samband med planens genomförande.

Kontoret bedömer att bestämmelsen om genomsläpplig yta kan utgå ur plankartan. Byggaktörerna åtar sig att leva upp till kraven, men detta fastställs och följs upp i exploateringsavtal och i överenskommelse om exploatering.

Trafik

Motortrafik

Region Stockholm saknar en sektion som visar hur det ser ut vid lastplatserna samt parkeringsfickorna på Arenavägen och anser att vidare dialog är lämplig med hänsyn till busshållplatsernas användning inför ombyggnadsskedet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En sektion som visar hur det ser ut vid lastplatserna och parkeringsfickorna på Arenavägen läggs in i Gestaltning-PM för allmän plats. Staden välkomnar fortsatt dialog med Trafikförvaltningen inför kommande ombyggnation.

Trafik – Kollektivtrafik

Region Stockholm framhåller att uppställningsplats på Arenavägen ska garanteras för framtida behov av drift av ventilationstornet, vilket illustreras på karta i planhandlingarna men inte omnämns i planbeskrivningen. Vidare noteras att en uppgift om tornets höjd i planbeskrivningen, angiven till 4 meter, inte stämmer överens med plankartan där höjden begränsats till 5 meter. *Region Stockholm* anser också att fotgängarsimuleringsunderlaget inte tydligt redovisar vilken indata som använts för tunnelbanan avseende kapacitet och personantal, varför regionen inte kan bedöma de antaganden som gjorts.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbeskrivningen kompletteras med information om att uppställningsplats på Arenavägen för driftsfordon till ventilationstornet kommer att garanteras. Uppgiften om ventilationstornets höjd korrigeras i planbeskrivningen så att den stämmer överens med plankartan. En bilaga till utredningen med indata som ligger till grund för fotgängaranalysen finns att tillgå och delas med Region Stockholm.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller och vibrationer

Region Stockholm noterar att den skyddsbestämmelse för vibrationer från spårtrafik som fanns i samrådsskedet har försvunnit från plankartan och anser att den bör återinkluderas. Regionen konstaterar att det fortfarande saknas bestämmelser om stomljud från spårtrafiken och föreslår att sådana införs. Vidare anser regionen att det bör övervägas om skyddsbestämmelsen om vibrationer ska omfatta även vägtrafik och att det efter revidering av bullerutredningen fortfarande är oklart om hänsyn tagits till växlar vid tvärbanan. Regionen anser slutligen att skyddsbestämmelser bör införas för rulltrappor och hissar tillhörande den kommande tunnelbanan.

Naturskyddsföreningen menar att åtgärder för att klara bullerförordningens krav på trafikbullernivåer för bostäder inte är säkerställda och att planen saknar planbestämmelse om lägenhetsstorlek eller fördelning av rum mot tyst sida.

Atrium Ljungberg AB motsätter sig planbestämmelse m1 samt att den hänvisar till riktlinjer som kan ändras över tid.

Ägaren till fastigheten Hjälpslaktaren 4 anser att ingen verksamhet längs Styckmästargatan i etapp 2a bör vara av sådant slag att den

begränsar möjligheten till framtida bostäder på fastigheten Hjälpslaktaren 4. I det fall störande verksamhet i form av exempelvis ljud från musikanläggningar tillåts och försvårar bostadsbyggande ska ansvaret för att begränsa bullret åvila de verksamheter som orsakar det, och regleras i planen för etapp 2a.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Det befintliga tunnelbanespåret försvinner när den nya tunnelbanan "Blå linje till söderort" öppnar. I bullerutredningen för detaljplan 2D, Tunnelbanekvarteret (Dnr 2019-05073) bedöms risken för stomljud och vibrationer i området vara låg från den nya tunnelbanesträckningen. Markförhållandena i området bedöms inte vara gynnsamma för vare sig vibrationer eller stomljud och risken för vibrationsproblematik från tung trafik som bussar är låg. Stomljud från ny spårtrafik regleras i järnvägsplanen FUT2017-0084 och spåret kommer att vibrationsdämpas. Rulltrappor och hissar ligger 150 meter bort från bostadskvarteret B, vilket innebär mycket låg risk för påverkan.

Gällande tvärbanan, som kommer att finnas kvar, är närmaste kontorshus (kvarter A) beläget cirka 40 meter från spåren och bostadskvarteret B är beläget cirka 90 meter från spåren. Kontorshuset är befintligt och omfattas inte av "nya" krav gällande stomljud och vibrationer då det inte är en ändrad användning. För ny bebyggelse finns ett uppmärksamhetsområde för risk för stomljud som är 50 meter, räknat i horisontellt läge från anläggning/källan till stomljudet. Avseende växlar så bygger beräkningar för framtidsscenario att spårområdet däckas över. För tvärbanespåret utanför överdäckningen har inga växlar i nordöst eller nordväst tagits med i beräkningarna då de ligger för långt bort från planområdet för att påverka. Ljudnivån från vägtrafik till planområdets byggnader dominerar.

Trafikbullerförordningen anger tydligt vilka villkor som gäller för buller vid olika lägenhetsstorlekar och kontoret bedömer att det inte är nödvändigt att ytterligare reglera detta i detaljplanen. Bullerutredningen visar att riktvärden för trafikbuller inte överstiger nationella riktvärden på 60 dBA ekvivalentnivå annat än på bottenvåningen, där inga bostäder planeras. Begränsning av lägenhetsstorlekar eller krav på tyst sida är därmed inte aktuellt.

Bostadskvarteret (kvarter B) utgår ur planområdet inför godkännande och planläggs i en annan etapp. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att synpunkterna om planbestämmelser kring vibrationer och stomljud samt bestämmelsen m1 inte är relevanta inom det aktuella planområdet, eftersom detaljplanen inte längre innehåller bostads- eller hotellverksamhet.

Den långsiktiga visionen för Slakthusområdet är att befintliga musikverksamheter ska kunna vara kvar och att ett levande kulturliv ska kunna pågå även i framtiden. Plankartan preciserar inte var musikverksamheter ska finnas; scener med livemusik kan finnas överallt där bestämmelsen Centrum (C) gäller. Frågan om lämplig markanvändning och bestämmelser med hänsyn till musikverksamheter i Slakthushallarna, Slaktkyrkan och hus 7 kommer att hanteras inom detaljplanen för etapp 2b.

Olycksrisk

Stockholm Globe Arena Fastigheter efterfrågar ett helhetstänk kring trygghet och säkerhet kopplat till konsekvenser av stora personflöden. Bolaget påpekar att det i detaljplaneetapp 4a finns skyddsåtgärder på Evenemangstorget, men att det saknas åtgärder eller resonemang kring utsatta gångflöden längs andra stråk, platser och vid tunnelbaneuppgångarna. Bolaget menar att om inte de stora personflödena beaktas kommer verksamheter och boende att drabbas negativt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar synpunkterna och bedömer att de utredningar som tagits fram är tillräckliga för detaljplaneskedet. En säkerhetsutredning har tagits fram som berör detaljplanerna etapp 2a, 2b och 4a och som utgör underlag till dessa. Utformning och placering av skyddsåtgärder regleras inte i detaljplanen utan hanteras i ett senare skede. Detaljplanen hindrar inte möjligheten att uppföra andra eller fler skyddsåtgärder i ett senare skede.

Kontoret ser det som betydelsefullt att området upplevs tryggt att röra sig i vid evenemang och att evenemangsverksamhet fortsatt ska kunna bedrivas i framtiden. Kontoret anser att fortsatt diskussion behöver föras i andra forum och på en övergripande nivå i samarbete med stadens förvaltningar, polis, räddningstjänst, Region Stockholm och aktörerna i området.

Förorenad mark

Naturskyddsföreningen anser att det inte av underlaget till detaljplanen framgår vilken omfattning av marksanering som krävs för att området ska vara lämpligt för sitt ändamål, och därmed inte heller vilka kostnader detta innebär.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Frågan om marksanering bedöms vara tillräckligt utredd i planarbetet. Vid schaktning för byggnader och allmän platsmark krävs anmälan till miljöförvaltningen, som beslutar om vilken åtgärdsnivå saneringen ska genomföras till. Det finns förslag på

platsspecifika riktvärden för Slakthusområdet som kan komma att användas som mätbara åtgärds mål. Föreningen bedöms inte förekomma på ett stort djup, varför det mesta av saneringen bedöms ske i samband med planerade schaktarbeten för anläggningsschakt med en på vissa områden tillkommande kostnad för mottagandet av massor.

Översvämningsrisk och skyfall

Region Stockholm anser att skyfallsanalyserna och höjdsättningarna i planhandlingarna är svårbedömda och inte tillfredsställande.

Atrium Ljungberg AB anser att planbestämmelsen "Byggnader ska utföras så att konsekvenser av skyfall beaktas upp till en nivå motsvarande 100-årsregn + 10 cm" är oförutsägbart. Bolaget lyfter också att i planbeskrivningen finns felaktig text om att golvet i elnätstation i källaren på Kv D planeras att vara upphöjt, vilket skulle minska risken för översvämning.

Naturskyddsföreningen anser att planbestämmelsen om skyfall är oklar och inte garanterar skyddande åtgärder.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Staden har sedan granskningen presenterat de senaste uppdaterade skyfallsutredningarna för hela Slakthusområdet för Region Stockholm i ett protokollfört möte.

Syftet med planbestämmelsen om skyfall är att säkerställa att konsekvenserna av en översvämning blir acceptabla.

Preciseringen "+10 cm" stryks i planbestämmelsen om skyfall, då detta var en extra säkerhetsmarginal som inte tillämpats i andra detaljplaner i Slakthusområdet och som inte bedöms behövas här.

Kontoret förtydligar vilka höjder som avses genom att tillföra en förtydligande illustration från skyfallsutredningen i planbeskrivningen.

Kontoret stryker preciseringen om upphöjt golv för elnätstationen i planbeskrivningen. I dialog mellan Ellevio, byggaktören och staden har funktionen säkrats.

Miljö- och klimataspekter

Hållbarhet och klimat

Trafikkontoret framhåller att planbeskrivningen saknar underlag eller resonemang kring värmeöar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Etappen innehåller en övervägande del befintlig, kulturmiljöklassad bebyggelse och smala gaturum. Etappen kommer att ha fler gröngjorda ytor och mer trädskugga än i dag. Trädplanterade gator bidrar till att minska effekten av värmeöar och träd planteras där utrymme finns. Arenavägens enkla trädrad ersätts av en dubbelsidig trädrad. Parker, torg och fickparker har alltid minst ett träd och GYF används som kravställning på kvartersmark. Ljus ballast planeras att användas i asfalten i området för att minska effekten av värmeöar.

Teknisk försörjning**Elnät**

Ellevio förutsätter att de fastighetsrättsliga frågorna avseende elnätstationen är utredda och klarlagda. Bolaget förordar att planbeskrivningen redovisar hur nätstationernas funktionskrav kan säkerställas och förutsätter att den tilltänkta lösningen för att etablera och byta transformatorer samt placering och översvämningsskydd för nätstationen är utredd och avstämd med bolaget. Ellevio önskar vidare att befintliga elnätstationer i Arenan 2 bekräftas med planstöd på samma sätt som gjorts för kvarter D.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bekräftar att frågorna är hanterade i planprocessen och förankrade med parterna. Frågan om befintliga elnätstationer i Arenan 2 har inte lyfts i planprocessen. Att ge planstöd för en befintlig elnätstation som försörjer den enskilda fastigheten den är inrymd i bedömer kontoret inte vara nödvändigt.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall uppmanar till att planera ordentliga utrymmen för fastighetsnära insamling enligt gällande krav och riktlinjer. Vidare förordar myndigheten att möjligheten till placering av en framtida återvinningsstation inom detaljplaneområdet utreds och vill upplysa om vikten av att planera för delningsekonomi och återbruk.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Frågan om fastighetsnära insamling har inte varit aktuell inom planeetappen, men kontoret noterar att synpunkten inkommit. En återvinningsstation har inte bedömts vara möjlig att rymma inom allmän platsmark inom planområdet.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvaret avstyrker en utformning där utrymningsstrategier blandas i en och samma byggnad och anser att detta är högst olämpligt. Brandförsvaret kan inte utläsa att något resonemang förts kring trängsel vid förseningar i kollektivtrafiken och önskar en känslighetsanalys. Brandförsvaret kan vidare inte bedöma hur länge köer i trafiken utgör ett problem eller i hur stor utsträckning detta påverkar framkomligheten vid uttryckning. Brandförsvaret framhåller att deras släck- och höjdfordon inte kan köra i vatten djupare än 0,2 meter och att uppställningsplatser för höjdfordon och bärbara stegar inte får översvämmas. Brandförsvaret noterar att planbeskrivningen och riskutredningen ger motstridiga uppgifter om tunnelbaneuppgången inom Arenan 2 och undrar hur stängning av arenatrappan ska genomföras i praktiken. Slutligen ifrågasätter brandförsvaret om de riskreducerande åtgärderna i säkerhetsutredningen avses regleras i planskedet eller i byggprocessen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Angående blandade utrymningsstrategier: byggnaden (kvarter E, Slakthushallarna) är ett stort och lågt byggnadskomplex, kulturhistoriskt värdefullt och blåklassat. Enbart det smala vattentornet skulle eventuellt behöva utrymmas med stegbil om lokaler iordningställs där i framtiden. Inga nuvarande lokaler kräver stegutrymning. Om utrymning regleras i planen begränsas nutida användning och framtida flexibilitet i fastigheten, vilket kontoret bedömer som olämpligt.

Ingen reguljär busstrafik planeras i nuläget inom aktuellt planområde, men Arenavägen kan ses som ett möjligt stråk för framtida busstrafik och för ersättnings- och omledningstrafik. Trafikförvaltningen informerar i sitt granskningsyttrande om att entrédörrar till tunnelbanan kan stängas vid trängsel på perrong för att minimera risken för obehöriga på spår. Kontoret bedömer inte att en känslighetsanalys för trängseln är nödvändig att ta fram under planskedet. Scenarierna utgår ifrån situationer med mycket trängsel och en eventuell försening i tågtrafiken skulle inte förvärra situationen nämnbart.

Inom planområdet genereras tillfälligt vattendjup på uppemot och strax över 20 cm i gatorna Stora Skorstensgatan, Styckmästargatan och Arenavägen. Djup över 20 cm påträffas endast under regnets absoluta topp under ca 10 minuter. Sett till att dessa djup uppnås under mycket kort tid och inte berör hela gatusektionen bedöms detta inte utgöra en faktisk risk för framkomligheten.

Felaktigheten i riskutredningen noteras men påverkar inte planens lämplighet med hänsyn till risk och säkerhet. Hur arenatrappan stängs vid evenemang är en fråga för arrangören och inget som styrs i detaljplanen. Nya gångbroar över Arenavägen i angränsande detaljplan (etapp 4c, Dnr 202413233) bidrar till att minska framkomlighetsproblemen på Arenavägen. Åtgärderna i säkerhetsutredningen har inte bedömts kräva reglering i detaljplanen, vilket framgår av planbeskrivningen. Fortsatt dialog med Storstockholms brandförsvär välkomnas.

Verksamheter, samhällsservice och arbetsplatser

Samhällsservice

Sisab är tomträttsinnehavare till kvarter J, gymnasieskola, och önskar att kontor (K) medges i hela byggnaden. Vidare önskar man att fastigheten enbart ska medge skola (S) utan att begränsas till viss typ av utbildning eller utbildningsnivå. Om begränsning sker gäller det i så fall enbart ej förskola. I andra hand ej förskola och ej grundskola. Sisab vill även försäkra sig om att tillfällig reserv-/handikapparkering (RHP) kan tillskapas inom 25 meter från byggnadens huvudentré innan nuvarande plats avvecklas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer det inte som möjligt att lägga till kontorsanvändning efter granskning, då frågan inte utretts i planprocessen. Byggnaden på kvarter J innehåller en gymnasieskola och detaljplanen bekräftar den användningen. Frågan om annan skolanvändning bedöms inte heller lämplig, då exempelvis en förskola eller grundskola skulle kräva en betydligt större skolgård än vad fastigheten medger.

RHP kan lösas såväl från Arenavägen som från Rökerigatan. Om tillfällig RHP behövs under Arenavägens utbyggnad löses detta bäst från Rökerigatan. Garaget under skolan har direktaccess till både gård och byggnad via hiss.

Genomförandefrågor

Fastighetsbildnings och fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun inkom informellt och efter avslutad granskning med synpunkter av administrativ karaktär samt med en synpunkt angående bestämmelsen t1 på plankartan.

Atrium Ljungberg AB önskar en justering av plangränsen mot kvarter A som innebär att planområdet minskar något.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret tar till sig av Lantmäterimyndighetens synpunkter och råd. Bestämmelsen t1 förtydligas i plankartan enligt myndighetens rekommendation.

Frågan om flyttad plangräns har inte lyfts under planprocessen, men kontoret ändrar enligt önskemål. Ändringen bedöms inte ha någon betydelse för allmänheten då det enbart rör kvartersmark och inte innebär ändring av byggrätt.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har yttrat sig utan erinran:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Stockholm Exergi
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Stockholm Parkering
- Swedavia (lämnar information om hantering i genomförandeskedet utan erinran mot planförslaget)

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden och som ej tillgodosetts är:

- Tillbyggnaden mot Arenavägen på Arenan 2 är för hög.
- Reglering av bullerstörningar från musikverksamheter vid Styckmästargatan.
- Utrymningsstrategier ska inte blandas i en och samma byggnad.
- Önskan om ytterligare markanvändningar, kontor (K), på kvartersmark.
- Generella synpunkter på planhandlingarna avseende t ex barnkonsekvenser, dagvattenhantering, marksanering.
- Generella synpunkter på förslagets inriktning.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget skapar goda förutsättningar att omvandla Slakthusområdet till en levande och trygg blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande

stadsdelar, i enlighet med planens syfte. Platsens kulturhistoriska värden värnas, samtidigt som området ges nytt innehåll och fler arbetsplatser i söderort möjliggörs.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter kunnat identifieras, framför allt mellan kulturmiljöintressen och önskad stadsomvandling – gällande tillbyggnaden av Arenan 2 mot Arenavägen – samt mellan tät och levande stadsmiljö och de förutsättningar som stora personflöden vid evenemang i Globenområdet innebär. Gällande Arenan 2 bedömer kontoret att möjligheten till en hållbar omvandling av Arenavägen och skapandet av ett harmoniskt stadsrum väger tyngre än den förhållandevis omfattande påverkan på den ursprungliga bebyggelsen mot Arenavägen, vars fasad mot Globen och Arenagången i huvudsak bevaras oförändrad. Gällande personflöden och säkerhet bedömer kontoret att de utredningar som tagits fram är tillräckliga för detaljplaneskedet och att frågan om övergripande säkerhetssamordning i området behöver hanteras i andra forum.

Kontoret har gjort en sammanvägd bedömning av de synpunkter som inkommit under samråd och granskning, justeringar i planhandlingarna har gjorts i de fall det varit möjligt och där planprocessen haft rådighet i frågan, och bedömer att avvägningen i antagandehandlingarna är lämplig. Dialog har hållits med berörda parter i de fall där synpunkter inte kunnat tillgodoses eller där frågor funnits, och i huvudsak har det resulterat i en större förståelse för planens utformning och innehåll.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de revideringar som gjorts efter samråd och granskning innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Karin Norlander
Enhetschef

Lovisa Kihlborg
Stadsplanerare