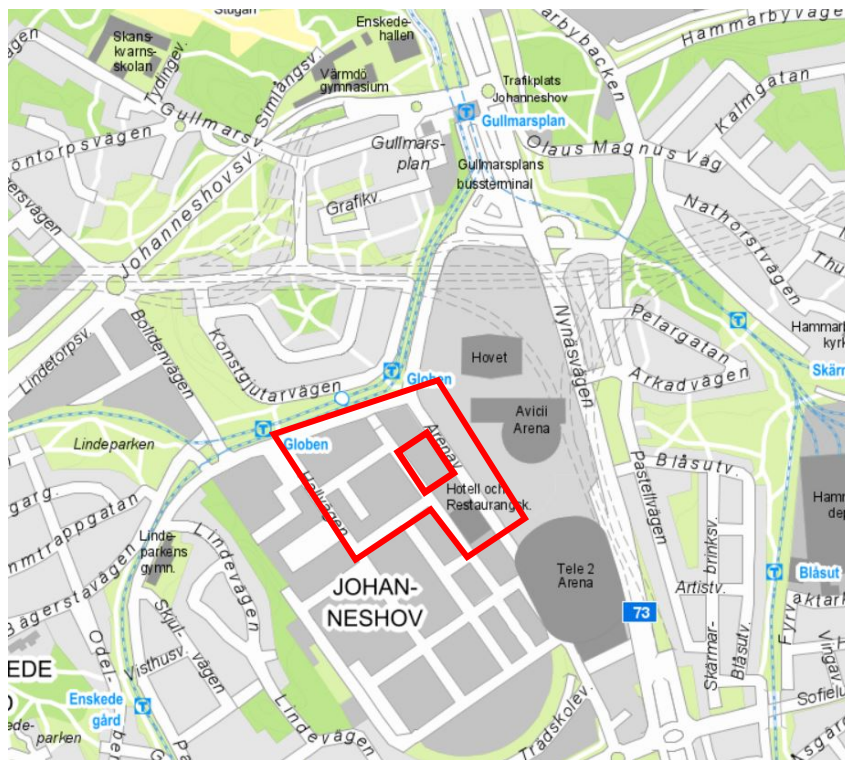


Planbeskrivning

Detaljplan för Sandhagen 15 mfl, etapp 2a i Slakthusområdet i stadsdelen Johanneshov, S- Dp 2019-06180



Planområdets läge i Slakthusområdet. Bild: SBK.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens 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. För att uppnå detta ska byggnad inom Arenan 2 byggas till mot Arenavägen, vilket planen syftar till att säkerställa. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området samt att möjliggöra en ny tunnelbaneentré inom fastigheten Arenan 2.

Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till centrum, småskalig tillverkning, kontor, hotell, bostäder, gymnasieskola samt tunnelbana. Den äldre bebyggelsen från 1910-talet ges skyddsbestämmelser men har fortsatt möjlighet att utvecklas för att främja planens syfte. För delar av 1980-talsbebyggelsen, Arenan 2 och Palmfelt center medges påbyggnader i två plan. Planen innebär att Arenavägen ges en ny gestaltning och sänks till en lägre nivå. Fastigheten Arenan 2 utökas mot Arenavägen och ges där möjlighet till en utbyggnad i upp till tre våningar. I norr, i anslutning till ett nytt torg medges ett elva våningar högt hotell. Två lägre byggnader längs Hallvägen kan rivas och ersättas med bostäder och kontor. Gymnasieskolan i södra delen av planområdet ges planstöd för att fortsätta sin verksamhet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd 23 mars – 3 maj 2022
- Granskning mars - april 2023
- Godkännande i stadsbyggnadsnämnden september 2023
- Antagande i kommunfullmäktige november 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	10
Förutsättningar	12
Om Slakthusområdet	12
Landskaps- och stadsbild	13
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	14
Värdebärande karaktärsdrag kvarter G (Hudboden) samt kvarter S (Rensstugan)	18
Natur	21
Offentlig service	22
Kommersiell service	22
Gator och trafik	22
Skyddsrum	24
Geotekniska förhållanden	24
Hydrologiska förhållanden	24
Störningar och risker	26
Planförslag	28
Markanvändning	31
Socialt värdeskapande och trygghet	32
Övergripande gestaltungsprinciper	33
Gestaltungsprinciper för utformning av kvartersmark	34
Ny bebyggelse	38
Befintlig bebyggelse	41
Gestaltungsprinciper för allmän plats	56
Parker och torg	58
Gator och trafik	61
Teknisk försörjning	64
Konsekvenser	66
Undersökning om betydande miljöpåverkan	66
Naturmiljö	66
Dagvattenhantering	67
Miljö kvalitetsnormer för vatten	68
Landskapsbild/ stadsbild	69
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	69
Störningar och risker	74

Ljuförhållanden och lokalklimat	83
Trygghet	84
Barnkonsekvenser	84
Tidplan	85
Genomförande	85
Organisatoriska frågor	85
Verkan på befintliga detaljplaner	87
Fastighetsrättsliga frågor	87
Ekonomiska frågor	91
Tekniska frågor	92
Genomförandeprocessen	92

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram till planarbetet:

- Gestaltungs-PM för allmän platsmark (Nyréns/Landskapslaget, 22-02-04)
- Arkitekturprogram kvartersmark (Landskapslaget, 2022-03-15)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning kvartersmark, del 1, (WSP, 2021-11-24)
- Föroreningar kvartersmark del 2, mark, Arenan 2 (WSP, 2021-11-23)
- Miljöteknisk utredning av föroreningar i mark och byggnad, sammanfattande PM (WSP, 2021-11-10)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Liljemark, 2022-01-22)
- Geoteknisk utredning kvartersmark, kv A, B, D, E, G, R (Geosigma, 2021-11-23)
- PM Geoteknik, Arenan 2 (WSP, 2021-10-13)
- Bullerutredning (Structor, 2021-10-12)
- Riskutredning (Brandkonsulten, 2022-02-07)
- Luftkvalitetsutredning (SLB-analys, februari 2022)
- Dagvattenutredning (Sweco, 2022-02-11)
- Skyfallsanalys Slakthusområdet (WSP, 2022-02-11)
- PM Skyfallsanalys etapp 2A (WSP, 2022-02-11)
- Konsekvensanalys kulturmiljö (Nyréns, 2022-02-02)
- Gångflöden i Söderstaden (Spacescape 2021-10-18)
- PM Passage Globentorget till biljetthall Arenavägen (WSP 2021-12-02)
- Hantering av personflöden till Klöverns entré ... (WSP 2021-12-01)
- Slakthusområdet, Säkerhetsutredning (Bengt Dahlgren, 2022-03-04)

Övergripande utredningar för hela Slakthusområdet

- Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (Stockholm stad, mars 2021)
- Kvalitetsprogram för offentliga rum, ver. 2.0 (Stockholm stad, 2021-09-22)

- Översiktlig geoteknik och grundvatten Slakthusområdet (WSP, 2015-09-25)
- Slakthusområdets kulturplattform, kulturförvaltningen, april 2021 (underlag för SVA)
- Mobilitets- och parkeringsstrategi, MOPS, v1.3 (Tyréns, 2020-12-17)

Medverkande

Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av stadsplanerare Sara Norås och plankonsulter på Landskapslaget samt karttekniker Anette Johnsson på Stadsbyggnadskontoret. Vidare har från Exploateringskontoret projektledare Daniella Blomdell, landskapsarkitekt Sara Ellert Ezeldin, miljöplanerare Åsa Fritioff, trafikplanerare Anna Widborg och byggprojektledare/konsult Anna Pramsten medverkat.

Planens 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. För att uppnå detta ska byggnad inom Arenan 2 byggas till mot Arenavägen, vilket planen syftar till att säkerställa. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området samt att möjliggöra en ny tunnelbaneentré.

Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till centrum, småskalig tillverkning, kontor, hotell, bostäder, gymnasieskola samt tunnelbana. Därutöver möjliggör planen en upprustning och utveckling av allmän plats i enlighet med framtagna riktlinjer för Slakthusområdet.

Planområdet domineras av bebyggelse från två stora utbyggnadsperioder, 1910- och 1980-talet. 1980-talets

bebyggelse, kvarter C (Palmfelt Center) och Arenan 2 (Globen Shopping), ges nya byggrätter för att möjliggöra påbyggnader i två våningar. Fastigheten Arenan 2 utökas mot Arenavägen och ges där möjlighet till en utbyggnad i upp till tre våningar. Planen innebär att Arenavägen sänks till en lägre nivå vilket den nya tillbyggnaden anpassas för. 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. Delar av 1980-talsbebyggelsen regleras så att om- och tillbyggnad ska ske varsamt, med utgångspunkt i byggnadernas ursprungliga utformning. I norr, i anslutning till ett nytt torg, medges ett elva våningar högt hotell. Två lägre byggnader längs Hallvägen kan rivas och ersättas med bostäder och kontor. Gymnasieskolan i södra delen av planområdet ges planstöd att fortsätta sin verksamhet. Totalt omfattar planen stöd för cirka 110 000 m² bruttoarea service, kontor, skola, hotell och bostäder, varav omkring 40 000 m² är i ny bebyggelse. 4500 m² utgörs av bostadsanvändning vilket beräknas ge mellan 40 och 80 bostadslägenheter, beroende på lägenhetsstorlek.

För att vidare beskriva den arkitektoniska idén och som stöd för arkitekter och fastighetsägare finns ett arkitekturprogram framtaget som en bilaga till detaljplanen. I denna fördjupas hur gestaltningen ska bidra till att uppnå planens syfte, att byggnader ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Delar av arkitekturprogrammet sammanfattas i planbeskrivningen och säkerställs genom planbestämmelser. Detta gäller bland annat hur ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig, balkongutformning samt hantering av fogar och andra fasaddetaljer.

Allmän plats planeras för höga vistelsevärden och med flera gågator och bilfria miljöer. I norr skapas ett nytt välkomnande torg, Norra Entrétorget, mot korsningen Arenavägen-Palmfeltsvägen. Vidare utvecklas tre mindre platsbildningar samt den östra delen av parken "Fällan". Arenavägen sänks och ges ny utformning med träd på båda sidor. Gatans omdaning tillsammans med en ombyggnad av Arenan 2, som möjliggör fler öppningar och passager genom kvarteret, minskar vägens nuvarande barriäreffekt.

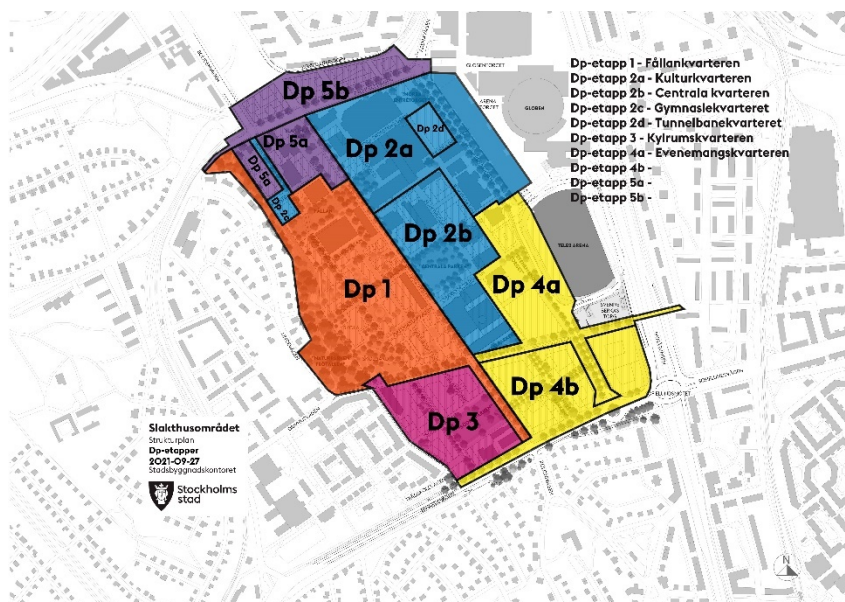


Inom planområdet kommer en ny tunnelbana att byggas i enlighet med gällande detaljplan, ÄDp 2014-18909, vilken upphör att gälla inom aktuellt planområde. Planbestämmelserna överförs i sin helhet till aktuell detaljplan. Under Slakthusområdet planeras det för en station som kommer ha två uppgångar, varav den ena har en planerad entré mot Norra Entrétorget inom angränsande detaljplan, (2019-05073, etapp 2D). Ytterligare en entré till den norra uppgången prövas inom aktuell detaljplan inom fastigheten Arenan 2.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet, etapp 2a inom Slakthusområdet, omfattar cirka 7,0 hektar (70 000 kvadratmeter) och ligger i stadsdelen Johanneshov. Det avgränsas i väster av Hallvägen, i norr av Palmfeltsvägen, i söder av Styckmästargatan-Rökerigatan och i öster av Arenatorget. Merparten av området ägs av Stockholms stad. Fastigheten Arenan 2, som innehåller Globen Shopping, ägs av Klöver AB. Atrium Ljungberg AB, St Erik markutveckling samt SISAB är tomträttshavare inom området.



Etappkarta för Slakthusområdet. Aktuell plan är Dp 2a – Kulturkvarteren. Bild: SBK.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Slakthusområdet ut som ett av de verksamhetsområden som föreslås utvecklas med bostäder till en tät och hållbar blandstad. Slakthusområdet är en del av "Söderstaden" som i översiktsplanen beskrivs som ett område som ska fortsätta att utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, parker, förskolor, skolor samt offentliga miljöer och kommande ny tunnelbana. Slakthusområdet har en särskild potential för kulturverksamheter.

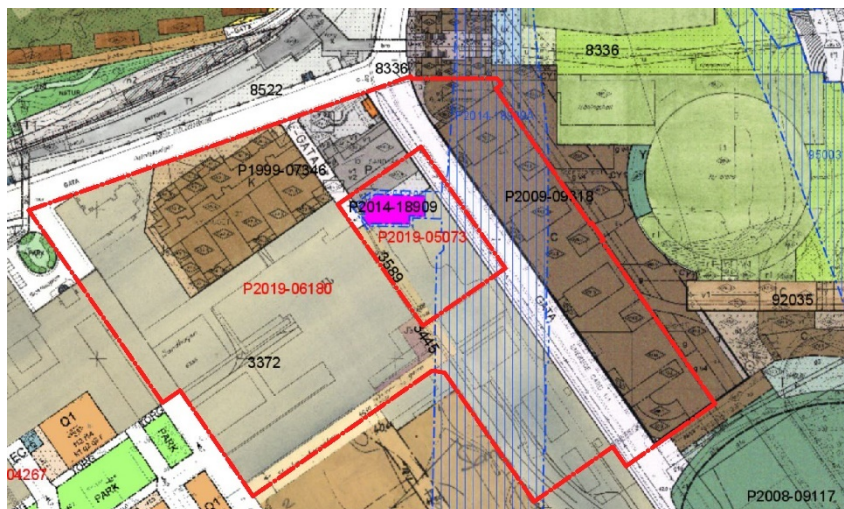
Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Söderstaden är ett av stadens större stadsutvecklingsområden och består av Globenområdet. Visionen har nu uppdaterats, med sikte på år 2035: *"År 2035 är Söderstaden navet i södra Stockholm där varje områdes unika identitet stärker helheten och bidrar till en sammankopplad stad. Gullmarsplans närhet till vatten och grönska har kopplats ihop med Globenområdets storslagna arenor och Slakthusområdets historiska miljöer och utbud av mat, kultur och upplevelser. Mångfalden av verksamheter och evenemang gör Söderstaden till en dynamisk och levande mötesplats, där alla känner sig välkomna. Genom hållbar*

stadsutveckling skapas en trygg och tillgänglig destination för tusentals boende, arbetande, studerande och besökare

Program

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-02. Enligt programmet ska området inrymma cirka 4 000 nya bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser (siffrorna har senare justerats i projektet till 3000 bostäder och 14 000 arbetsplatser). Flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från olika årtionden planeras att bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets successiva utveckling. Tre ledmotiv ska genomsyra den kommande utvecklingen: ”arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup”, ”ett sammanhållet golv som bildar ett gemensamt offentligt rum” och ”ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum”.



Gällande detaljplaner i norra Slakthusområdet med aktuell plangräns ungefärligt markerad med röd linje. Blått skrafferat område utgör nya tunnelbanans plan (Dp 2014–18909) med stationsuppgång markerat med rosa yta. Bild: SBK.

Detaljplaner

Berörda planer: Stadsplan P1 3372, P1 3445, P1 3589, P1 8336, Dp 8522, Dp P1999-07346, Dp 2008–09117, Dp 2009–09318, Genomförandetiden har löpt ut för ovanstående. ÄDp 2014–18909 fick laga kraft den 16 september 2019 och medger tunnelbana och tunnelbaneentréer och har pågående genomförandetid t.o.m. 2024-09-16.

Parallellt med aktuell plan pågår planläggning av Sandhagen 2 m.fl (Slakthusområdet etapp 2D, diarienummer 2019-05073). Planen syfte är att möjliggöra en kontorsbyggnad samt en ny tunnelbaneentré och service.

Markanvisningar

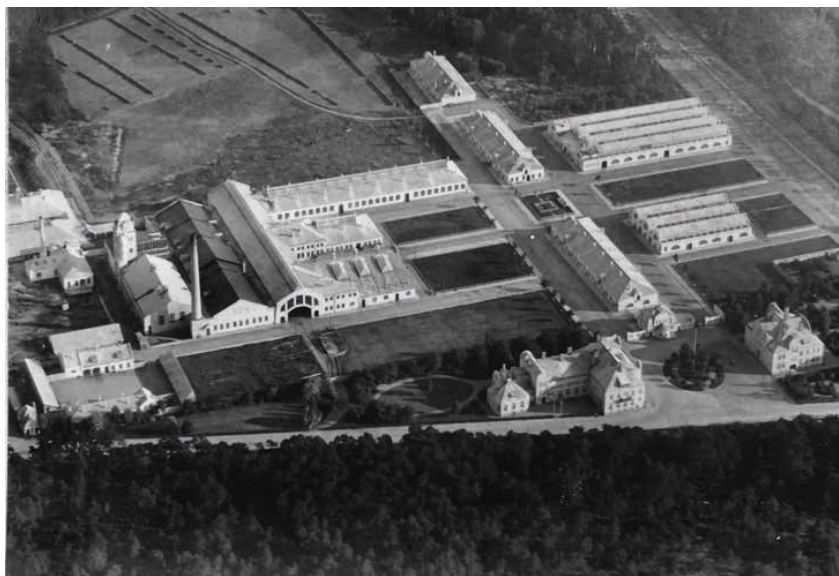
Exploateringsnämnden har vid fem tillfällen under 2019 och 2020 anvisat mark inom detaljplaneområdet till fyra byggaktörer; Atrium Ljungberg, Klöver, St: Erik Markutveckling och SISAB. Atrium Ljungberg kommer under våren 2022 att förvärva St Erik Markutvecklings del av projektet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse men ligger i närheten av riksintresse för kommunikation- väg 73, väg 75 (Södra Länken), samt hindersfritt område för inflygning till Bromma flygplats, och riksintresse för kulturmiljövården (Gamla Enskede och Skogskyrkogården).

Förutsättningar

Om Slakthusområdet



Norra slakthusområdet strax efter uppförandet. Platsen gav möjligheter att skapa en god infrastruktur med närhet till järnväg, landsväg och vatten. Bild: Stockholms Stadsarkiv.

I mer än hundra år har Slakthusområdet haft en viktig roll i Stockholms livsmedelsproduktion. Exploateringen påbörjades i

början av 1900-talet i stadens regi efter ritningar av Gustav Wickman. Många av byggnaderna uppfördes i jugendstil. Köttantering har allt sedan området anlades varit dess huvudfunktion. Anläggningen representerar Stockholms strävan att bygga den moderna staden, en expansiv period i Stockholms historia. Anläggningen var ett av stadens största byggnadsprojekt kring 1900-talets början, jämförbar med andra stora anläggningar som gasverket i Värtan (1893) och vattenverket i Norsborg (1904).

Kontinuiteten på platsen är tydlig med tidstypiska byggnader från alla årtionden sedan invigningen 1912. Tillsammans beskriver de områdets och stadens olika utvecklingsfaser och bildar en kontrastrik helhet. Eftersom området så tydligt skapades för ett specifikt syfte är Slakthusområdet en unik plats med både verksamheter och bebyggelse som inte finns någon annanstans i Stockholm.



Norra Slakthusområdet präglas av den ursprungliga bebyggelsen men har byggts till i omgångar under hela 1900-talet. Bild: SBK.

Landskaps- och stadsbild

Byggnaderna inom detaljplanområdet varierar i skala och täthet från de småskaliga och tätt placerade verksamhetsbyggnaderna från första årsringen centralt i Slakthusområdet till en högre skala längs Palmfeltsvägen och Arenavägen.

Arenavägen skapar genom dess utformning och trafikmängd en barriär mellan Slakthusområdet och Globenområdet.

Barriäreffekten förstärks ytterligare av höjdskillnaden mellan de två områdena.

Gatorna har fått sin varierade och oregelbundna utformning utifrån de funktioner som krävts för att bistå verksamheterna. Palmfeltsvägen, Arenavägen och Hallvägen utgör huvudgator inom området. I nordsydlig riktning ger gatorna långa siktlinjer genom området medan gatorna i östvästlig riktning har kortare sträckning och en mer labyrinthisk karaktär.

Väster och söder om planområdet ligger övriga delar av Slakthusområdet, som står under förändring gällande skala och användning. I öster ligger det storskaliga Globenområdet och i norr tunnelbanans/tvärbanans spårområde samt lamellhus i fyra våningar på en höjdrygg. Området vid befintlig tunnelbana ingår i den sista etappen i Slakthusområdet, 5b.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Slakthusområdets befintliga kvaliteter består dels av den sammansatta miljön med dess omväxlande, labyrinthiska struktur, dels av objekt såsom intressanta byggnader, karaktärsfulla rumsvolymer och hantverksmässigt utförda detaljer. Sammantaget utgör området ett karaktärsfullt, labyrinthiskt system med variation i utblickar och skala.



Bebyggelse inom planområdet. Blå byggnader är ursprungliga från 1910-talet, grå är från 1900-talets mitt och de gröna från 1970- och 80-talet. Bild: SBK.

Området har under 1900-talet fram till idag utvecklat en rik variation, som endast kan uppnås över tid. Den ursprungliga kvartersplanen och bebyggelsen från den tid då området anlades i förra sekelskiftet är fortfarande tydligt avläsbar i stadsrummet. Det skapar ett historiskt djup som bidrar till förståelsen av områdets historia.

Kulturhistorisk klassificering

Enligt Stockholms stads byggnadsklassificering är hela Slakthusområdets fysiska miljö av särskilt intresse för kulturmiljövården. Enskilda byggnader är klassificerade enligt ett system för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, framtagen av Stockholms Stadsmuseum. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Etapp 2a innehåller fem byggnader som är blåmarkerade på klassificeringskartan. Arenan 2 är grönmärkt vilket innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Resterande bebyggelse är gulmarkerad vilket innebär att den har positiv betydelse för stadsbilden och/ eller har ett visst kulturhistoriskt värde.



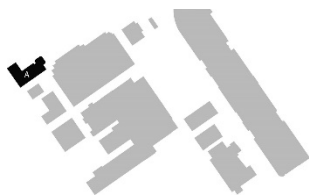
Stadsmuseets klassificering i området. Skrafferade byggnader har rivits.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Byggnaderna från 1910-talet ingår i Slakthusområdets ursprungliga helhetsmiljö. Idéer och tankar kring förbättrad hälsa och välmående hos befolkningen finns representerade i husens arkitektoniska utformning genom exempelvis stora fönsterpartier för ökat ljusinsläpp och vädringsluckor. De äldre byggnaderna är

värdefulla var för sig men ingår i en helhet som sammantaget är ett högkvalitativt exempel på de moderna offentliga slakthus som anlades i Europa under slutet av 1800-talet och 1900-talets början. Husens utvändiga gestaltning är i stort välbevarad från 1910-talet med stora kulturhistoriska och miljömässiga värden. Byggnaderna är uppförda i en avskalad jugendstil med fasader klädda i grå kalksandstegel och granit.

Industrimiljöns brokiga karaktär med inslag av senare tiders förändringar och tillägg är en av områdets kvaliteter och bidrar till upplevelsen av ett levande kulturarv. I följande stycke beskrivs de värdebärande egenskaper som ligger till grund för tolkningen av detaljplanens skydds- och varsamhetsbestämmelser, för de byggnader som föreslås bevaras. För B och D, som föreslås rivas, är texten endast en karaktärsbeskrivning. Dessa grundar sig på Stadsmuseets utredningar och ett mer detaljerat underlag står att finna i dessa.



Värdebärande karaktärsdrag kvarter A (Börshuset)

Övergripande

- Byggnadens ursprungliga, utvändiga planform, volym och placering på området.
- Byggnadens status som en del av den ursprungliga förgårdsmiljön.

Exteriörer

- Byggnadens bevarade fasadarkitektur och material med mönstermurad takfot, fasader av kalkstenstegel med socklar och byggnadsdetaljer av granit.
- Ursprungliga muröppningars och fönsters form och detaljutförande
- Sekundära ytterdörrars materialval i trä och utformning med spegelindelning och överfönster.
- Ursprungliga yttertrappor, ljusschakt samt balkong med tillhörande smidesräcken.

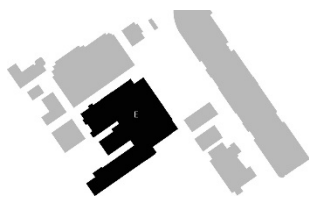
Interiörer

- Ursprunglig stomme, inre pelare, bjälklag och takstolar.
- Ursprungliga trapphus med tillhörande fast inredning.
- Övriga ursprungliga byggnadsdetaljer som snickerier, golv, dörrar, fönster mm.
- Rumssamband, rumsindelning och korridorer som beskriver byggandens ursprungliga funktioner.

- De dekorativa fönstren mellan korridor och den gamla börshallen.



Kvarter A, Börshuset.



Värdebärande karaktärsdrag kvarter E (Slakthallarna)

Övergripande

- De enskilda byggnadernas utvändiga planform, volymer och placering i förhållande till varandra.
- Vattentornet och skorstenens ”stadsbildsmässiga” kvaliteter och betydelse som referenspunkter i området.
- Byggnadernas sammanlänkning med varandra genom förbindelsehallen.
- 1910-talsbebyggelsens enhetliga utformning med harmoniserande arkitektur och material.

Exteriörer

- Byggnadernas bevarade fasadarkitektur och material, exempelvis bågformade muröppningar, mönstermurad takfot liksom fasader av kalksandstegel med socklar och sidostycken av granit.
- Husens ursprungliga takformer, särskilt de uppskjutande taklanterninerna, förbindelsehallens synliga järnkonstruktion och de ursprungliga skärmtaken. Tornets fjälltäckning av ursprunglig karaktär med koppargarneringar.
- Slakthallarnas ursprungliga fönster av järn eller trä och tillhörande fönsterbänkar av skiffer.
- Ett visst inslag av sekundära förändringar och tillägg, exempelvis äldre muröppningar igensatta med kalksandstegel eller betongglas med fönsterbleck av koppar.

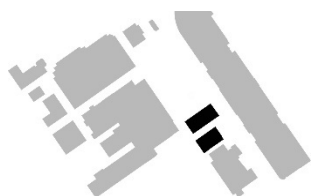
Interiörer

- Ursprungliga stommar och takstolar i interiörerna av betong, järn och trä i flertalet rum samt pelarbaser av granit.
- Ursprunglig fast inredning i trapphusen, bland annat golv och trappor i kalksten.
- Ursprunglig fast inredning och byggnadsdelar exempelvis, dörrsnickerier gjutna fönsterbänkar, trappor av järn.
- Beklädnadstegel och kakel, mönsterlagt cementmosaikgolv, travers nitade järndörrar.
- Byggnadernas ursprungliga ljusförling, särskilt dagsljusinsläppet från taklanterniner ned till underliggande våningsplan.



Slakthallarna 1912

Värdebärande karaktärsdrag kvarter G (Hudboden) samt kvarter S (Rensstugan)



Exteriörer

- De ursprungliga byggnadsvolymernas utvändiga planform.
- Byggnadernas bevarade fasadarkitektur och material, exempelvis segmentbågiga muröppningar, mönstermurade takfötter liksom fasader av kalksandstegel med socklar och sidostycken av granit.
- Husens ursprungliga takform med valmade sadeltak, uppskjutande lanterniner och skärmtak med tillhörande delar såsom undertak av pärlspont, stolpar och konsoler i trä.
- Fönstren och dörrarnas indelning och material i likhet med 1910-talets utformning; bågar och spröjsar av järn,

överfönster till dörrar, fönsterbänkar av skiffer samt trädörrar med spegelindelning.

Interiörer

- Ursprunglig inredning och byggnadsdelar i hus 7 och 8.
- Byggnadernas ursprungliga ljusföring med dagsljus från taklanterniner ned till underliggande våningsplan.



Kvarter S, foto Nyréns

Värdebärande karaktärsdrag Köttboden

Övergripande

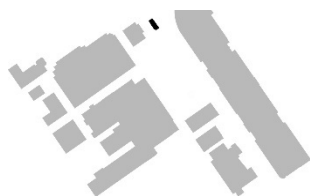
- Byggnadens ursprungliga, utvändiga planform, volym och placering på området.

Exteriörer

- Byggnadens bevarade exteriörer, med fasadernas kalksandstegel, gavelparti med blinderingar, bågformade respektive rakt avslutade muröppningar (även igensatta), mönstermurad takfot, socklar och sidostycken av granit.
- Ursprunglig valmad takutformning och den ursprungliga uppskjutande rökhuvs form och karaktär på västra takfallet.
- Fönsterbänkar av skiffer samt dörrarnas och fönstrens materialval i trä och utformning med spegelindelning.

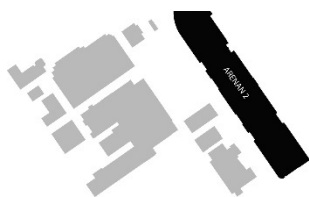
Interiörer

- Ursprunglig stomme av kalksandstegel som upprätthåller ursprunglig planlösning.
- Ursprunglig inredning och byggnadsdelar, särskilt takets synlighet och utformning samt ventilationsgaller av gjutjärn i några rum.



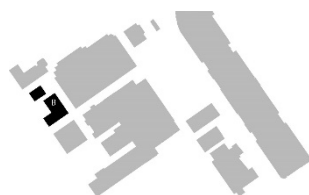


*Köttboden 1914, fotografi från boken Stockholms Stads
Slakthus*



Värdebärande karaktärsdrag Arenan 2 (Globen Shopping)

- Bebyggelsens välgestaltade helhet, sammansatt av Bebyggelsens ursprungliga arkitektoniska gestaltning, i en tidstypisk postmodern arkitektur med influenser från det tidiga 1900-talets radikala arkitektur.
- Fasadernas ursprungliga övergripande ljusa färgskala, i puts och slipad betong, med färgglada accent- och komplementfärger enligt ett sammanhållet schema.
- Ursprunglig övergripande skillnad mellan återhållsammare fasader mot Arenagången och mer livliga och plastiska mot Arenavägen.
- Ursprunglig fönstersättning och stålglaspartier, inklusive glasfasader, lanterninfönster samt fönsterband i Arenan 2.



Värdebärande karaktärsdrag kvarter B

- Fasadernas murverkan och karaktär av rött tegel.
- Lågdelen skärmtak, särskilt mot väster med tillhörande stålstomme.

Värdebärande karaktärsdrag kvarter C (Palmfelt Center)

- Byggnadens ljusa färgskala i grått och vitt, med färgaccenter på exempelvis fönsterbågar.
- Fasadindelning med sockelvåning i natursten, fasader i kalksandsten och formgjutna betongelement.
- Taknockens horisontal som fungerar sammanhållande för den långa volymen.
- Byggnadens lek med geometriska former.



Palmfelt center, foto Nyréns

Värdebärande karaktärsdrag kvarter D

- Fasadernas murverkan med stora, obrutna murpartier i rött tegel.

Värdebärande karaktärsdrag kvarter J (Gymnasium)

- Byggnadens ljusa färgskala i grått och vitt, med färgaccenter på stålpartier
- Fasadens variation med alternerad kalksandsten och puts
- Byggnadens lek med geometriska former

Natur

Mark och vegetation

Området är i huvudsak flackt. En höjdrygg finns vid parken Fållan strax väster om planområdet. I stort sett hela planområdet utgörs av hårdgjord yta. En enkelsidig allé finns längs Arenavägen. Norr om kvarter A och C finns vegetation i form av en gräsyta, tre uppvuxna träd samt några klippta häckar. Ett fåtal träd finns dessutom mellan Palmfelt center och Köttboden. Vegetation finns dessutom på förgårdsmark i kv J.

Naturvärden

Planområdet har inga naturvärden och området utgör en barriär för många arter. Naturmarksområdet Frötallen väster om Slakthusområdet ingår i habitatnätverket för barrskogslevande arter.

Rekreation och friluftsliv

Slakthusområdet är till stor del öppet för allmänheten. Inga rekreativa målpunkter finns utomhus i det offentliga rummet.

Offentlig service

Skola

Kvarter J, fastigheten Sandhagen 11, inrymmer gymnasieskolan Stockholms hotell- och restaurangskola. Inom etapp 1 i Slakthusområdet, som vunnit laga kraft, har planerats för en ny grundskola i området. I etapp 2c planeras för en gymnasieskola.

Sjukvård

Närmaste vårdcentraler finns i Dalen, Stureby, Årsta och Gullmarsplan. Närmaste större sjukhus är Södersjukhuset. Apotek finns i Globens shopping, Sandsborg och Gullmarsplan.

Kommersiell service

Service finns inom Arenan 2/Globen shopping. Inom Slakthusområdet finns lite kommersiell service. Merparten av verksamheterna relaterar till den kött- och livsmedelshantering som fortfarande pågår.

Gator och trafik

Gatunät

Slakthusområdets gatustruktur utgörs av industrigator där gatuutformningen anpassats efter krav på framkomlighet för större och utrymmeskrävande fordon. Numera är Slakthusområdet öppet för allmän fordonstrafik. Hastighetsbegränsningen är 50 kilometer/timme på Arenavägen och Palmfeltsvägen samt 30 kilometer/timme i Slakthusområdet.



Årsmedelvardagsdygnstrafik i detaljplaneområdet (ungefärligt markerat med gul linje) och omkringliggande område.

Bilparkering

Parkering förekommer endast på anvisade platser. De markparkeringar som finns ligger inom kvartersmark. Inom Arenan 2 liksom kvarter J, Sandhagen 11, finns parkeringsgarage för ca 1500 respektive 70 platser. In- och utfart sker mot Arenavägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs Arenavägen och Palmfeltsvägen löper huvudcykelstråk. Gångbanor, trottoarer, finns på några platser inom området men saknas längs flera gator.

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbane- och tvärbanestation är Globen, cirka 200 meter norr om planområdets mitt. Busshållplats finns på Palmfeltsvägen som trafikeras av linje 168 (Gullmarsplan – Östberga) och linje 195 (T-centralen – Hagsätra, nattbuss). Tunnelbanestationen planeras att läggas ner och ersättas med en ny i Slakthusområdet, i anslutning till planområdet. Planer finns också på att dra en ny stombusslinje, stomlinje Söderort-Nacka, förbi området längs Palmfeltsvägen.

Tillgänglighet

Planområdet har få höjdskillnader, men mellan Arenavägen och Rökerigatan finns nivåskillnader med branta lutningar. Området kan upplevas som otillgängligt och otryggt på grund av många fordonsrörelser och en oförutsägbart struktur med ramper och mindre, sluttande ytor på kvartersmark. Det finns inte

tillfredställande taktila markeringar och säkra trafiklösningar för rörelsehindrade.

Skyddsrum

I planområdet finns flera skyddsrum. Under planerat torg vid korsningen Palmfeltsvägen-Arenavägen finns fem skyddsrum som kommer påverkas av planförslaget, med tillfällig upp- och nedstigningstrappa mot Arenavägen. I Arenan 2, i läge för planerad tunnelbaneuppgång, finns idag två skyddsrum som påverkas av planförslaget. Ytterligare skyddsrum finns inom planområdet, bland annat i kv E samt Palmfelt center, men dessa påverkas inte av förslaget.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Ursprungliga marknivåer har delvis legat över dagens nivå. Större delen av aktuell plan ligger på fyllning på avsprängt berg. Jorddjupen i området varierar i huvudsak mellan noll och 15 meter. Marken klassas som normalradonmark.



Jordartskarta från SGU (Kartvisaren Jordarter). Planområdet ligger inom gul markering. Grå skraffering visar fyllning på berg.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån inom Slakthusområdet faller söderut och varierar från ca +35 à +38 vid Palmfeltsvägen i norr till ca +28 à +30 vid Enschedevägen i söder. Troligen finns i huvudsak väst-östliga grundvattentrösklar/-barriärer, som avgränsar olika

grundvattenmagasin inom området. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd samt fluktuerar även med magasinens storlek och andra avrinningsförutsättningar.

Dagvatten

Planområdet utgörs av hårdgjorda industriytor. Dagvatten leds till två recipienter, den norra delen av området avleds till Henriksdals reningsverk och den södra delen till Strömmen, hamnbassängen.

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering med 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och 30 minuters varaktighet för befintliga förhållanden har utförts för Slakthusområdet. Modelleringen visar att vatten i nuläget samlas inom området kring garagedrifter, instängda områden eller lågpunkter på vägar. Vatten som kommer till området från högre belägna områden norrifrån samlas på spåranläggningen och leds bort. Vatten från Arenavägen norrifrån leds även via Arenavägen söderut.

Med nuvarande höjdsättning finns en risk att det rinner in vatten i flera av entréerna vid skyfall.



Nulägesmodellering: Beräknade maximalt vattendjup vid ett klimatkorrigerat 100-årsregn. Bild: WSP. (ortofoto taget innan byggnader i etapp 2D samt på planerade Norra Entrétorget revs)

Avrinningsområde

Detaljplaneområdet ingår geografiskt i Årstavikens avrinningsområde. Dagvatten leds dock till Strömmen (Saltsjön). Dagvatten från norra delen av Slakthusområdet leds till Henriksdals reningsverk där det renas och sedan släpps till

Strömmen. Södra delen och Arenavägens dagvatten leds direkt till Strömmen via Östbergatunneln.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt VISS 2019 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status beroende bland annat på övergödning samt halterna av koppar och zink. Strömmen uppnår ej god kemisk status beroende på halterna kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS (perfluoroktansulfonsyra), bly, antracen och tributyltenn. Målet är att Strömmen ska uppnå måttlig ekologisk status 2027.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom Dp 2a har ett flertal miljötekniska markundersökningar utförts. Totalt har markprover uttagits från 25 punkter inom Dp 2a, 8 punkter inom Dp 2d och ytterligare några strax väster om Dp 2a. Inom Dp 2a har 58 markprover analyserats, 38 från den översta metern under mark och 20 från ett djup större än 1 meter. Dessutom har grundvatten provtagits i sex grundvattenrör. Resultatet från markproverna visar generellt på ställvis förekomst av föroreningar i fyllnadsmassor, vilket är i linje med resultat från Slakthusområdet som helhet, med undantag för kvartersmark vid kvarter B där ett sammanhängande område med högre föroreningsnivåer påträffats (tyngre aromater samt PAH). Området är inte avgränsat i ytled till kvarter B utan kan sannolikt vara något större. Resultatet från uttagna grundvattenprover är i linje med resultatet från markproverna. Förhöjda halter (tyngre aromater samt PAH) har uppmätts inom kvarter B samt i ett grundvattenrör strax norr om kvarteret, medan grundvatten från övriga delar av Dp 2a visar på låga halter.

Utgående från resultatet bedöms miljö- och hälsoriskerna med anledning av markföroreningar inom Dp 2a vara acceptabla med befintlig markanvändning (verksamheter, hårdgjorda ytor), med undantag inom och eventuellt kring kvarter B, där oacceptabla miljö- och hälsorisker bedöms kunna föreligga med befintlig markanvändning (verksamheter, hårdgjorda ytor). Då provtagningen är översiktlig (många platser kan inte provtas på grund av byggnader och ledningar) finns det en risk att förtätad provtagning kan påvisa ytterligare områden med förhöjda halter. En fördjupad undersökning kring kvarter B skulle även kunna visa på att riskerna är acceptabla vid deltidsvistelse.

Föroreningar i byggnader

Provtagningar har utförts i delar av bebyggelsen i området. För byggnaderna A, E, G och S har fokus legat på undersökning av flyktiga föroreningar som kan påverka inomhusmiljön negativt. Oljekolväten (alifatiska och aromatiska kolväten), BTEX (bensen, toluen, etylbensen och xylen), PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och klorerade kolväten samt metaller inklusive kvicksilver har undersökts. Olika ämnen har undersökts i olika medier (inomhusluft, betonggolv, porluft och jord under golv). I riskbedömningen har även resultat från jordprovtagningen utanför byggnaden, utförd av WSP (2020), inkluderats. Förhöjda föroreningshalter har noterats i flera fall, vilket kan vara en indikation på en föroreningskälla i byggnadsmaterial eller underliggande mark. Baserat på nuvarande underlag bedöms påträffade föroreningar inte utgöra en oacceptabel risk för inomhusmiljön vid planerad användning i någon av byggnaderna, men osäkerheten i resultaten innebär att kompletterande mätningar bör genomföras.

Inom Arenan 2 (Globen shopping) har enstaka mindre miljöstörande verksamheter identifierats med bland annat en biltvätt i garageplan. Denna kan ha gett upphov till lokala spill i betong och utsläpp till avlopp, dock med låg risk för spridning till marken. Mindre affärsverksamheter i centrumdelarna har haft tillstånd för miljöfarlig vara (fotobutiker), vilket dock inte bedöms kunna innebära risk för markföroreningar.

Mätningar har inte genomförts för kvarter C (Palmfelt center) och kvarter J (gymnasieskola).

Luft, lukt

För att bedöma luftkvalitetssituationen i området i nuläget har Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartläggning av PM10 respektive kvävedioxid, NO₂ år 2020 använts.

Miljökvalitetsnormen för PM10 och NO₂ klaras i hela planområdet. Halterna av PM10 längs Arenavägen och Palmfeltsvägen överskrider målvärdena för miljökvalitetsmålet Frisk luft.

Inga av de nuvarande verksamheterna inom livsmedelsbranschen som skulle kunna orsaka luktproblem kommer att finnas kvar när första inflyttning sker i området.

Buller, vibrationer

De främsta trafikbullerkällorna idag är Palmfeltsvägen, Hallvägen och Arenavägen samt Tvärbanan och tunnelbanan. Verksamhetsbuller genereras från fasta installationer såsom lastkajer, ventilation och kylmedelskylare. Lågfrekvent buller behöver särskilt beaktas i närheten av inlastningszoner. Fläktanordningar på tak, dels på Palmfelt Center, dels i kv J (gymnasieskola) genererar höga bullernivåer, vilket behöver åtgärdas för att möjliggöra bostäder i närområdet. Evenemang på arenorna samt barer och nattklubbar genererar både buller och vibrationer.

Risker

Området ligger mer än 100 meter från närmaste primära transportled för farligt gods (väg 73/Nynäsvägen). Arenavägen är norrut från Palmfeltsvägen klassad som en sekundär farligt godsled. Sekundära farligt godsleder nyttjas ej som genomfartsleder utan transporter av farligt gods som färdas på sådana vägar har en bestämd slutdestination i nära anslutning till vägen. Avståndet till bebyggelse gör att riskerna i den norra delen av planområdet, vid Köttboden och en mindre del av Arenan 2 behöver beaktas. Inom Slakthusområdet förekommer det viss hantering och förvaring av ämnen som klassas som farligt gods, främst tre dieseltankar inom Palmfelt center.

Under vintern/våren 2021–22 pågår en övergripande risk- och säkerhetsutredning för hela Slakthusområdet som bedömer risker förknippade med stora personförden kopplat till arenorna. Preliminära slutsatser från denna pekar på att området har en förhöjd risknivå till följd av detta.

Planförslag

Planen utgör en viktig del i att uppfylla ambitionerna i Vision Söderstaden och i planprogrammet för Slakthusområdet. Slakthusområdet är idag en varierad och rik miljö som har stor potential att bli en levande och trygg stadsdel. Den aktuella delen av Slakthusområdet planeras främst för arbetsplatser och publika verksamheter som kan levandegöra området under dygnets alla timmar och bidra till ökad upplevelse av trygghet. Förslaget innebär också att kopplingen mellan Globenområdet och Slakthusområdet stärks, då Arenavägen sänks och Arenan 2 (Globen shopping) öppnas upp med fler entréer, en ny

tunnelbaneentré och bättre möjlighet till genomsilning genom kvarteret.

Planförslaget medger ny användning samt säkerställer skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Därutöver möjliggörs ny bebyggelse på ett antal platser. Planen följer i huvudsak dagens kvartersindelning och utgår från planprogrammets strukturplan.



Situationsplan över planområdet med nya byggnader i ljusgrått och befintlig bebyggelse i vitt.

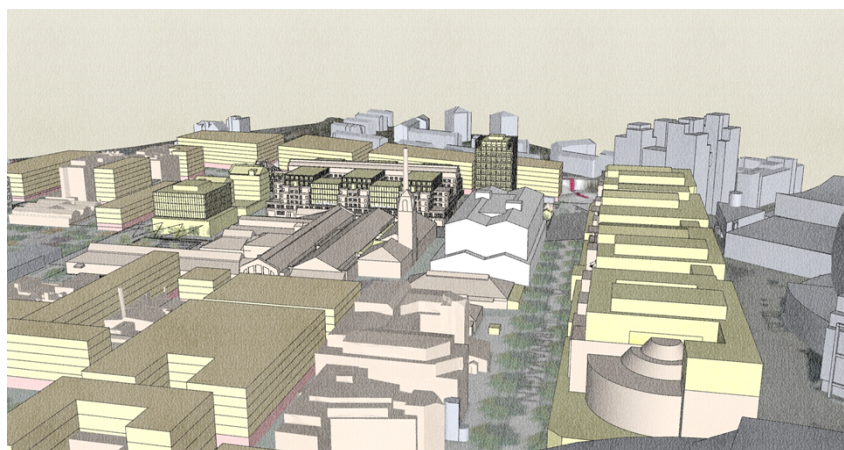
Kvarter C och Arenan 2 ges möjlighet till påbyggnader i två våningar vardera. Fastigheten Arenan 2 kan utökas mot Arenavägen och ges möjlighet till en utbyggnad i upp till tre våningar. Den äldre bebyggelsen i kv A, E, G, S och Köttboden ges skyddsbestämmelser och ny användning och ska ha fortsatt möjlighet att utvecklas för att främja planens syfte. Inom kvarter R medges ett elva våningar högt hotell. Två lägre och senare tillkomna byggnader, kvarter B och D, längs Hallvägen föreslås rivas och ersättas med bostäder, kontor samt park (Fällan). Under Norra entrétorget finns fem skyddsrum och under Rökerigatan finns lokaler för serverhallar som ska finnas kvar. För ytan medges därför tredimensionell fastighetsbildning.

Gymnasieskolan (Kv J) i södra delen av planområdet ges planstöd för att fortsätta sin verksamhet.

Totalt ger planen stöd för cirka 110 000 m² bruttoarea service, kontor, lättare verksamheter, skola, hotell och bostäder, varav ca 40 000 m² i ny bebyggelse. 4 500 m² utgörs av bostadsyta vilket beräknas ge mellan 40–80 bostadslägenheter.

Allmän plats planeras för höga vistelsevärden, med flera gågator och bilfria miljöer. Norra entrétorget, vid korsningen Arenavägen-Palmfeltsvägen, bildar en välkomnande plats i området där stora flöden av människor väntas passera. Vidare utvecklas två mindre torgytor, en fickpark samt den östra delen av parken Fällan.

Inom planområdet kommer en ny tunnelbana att byggas i enlighet med gällande detaljplan, ÄDp 2014-18909, vilken upphör att gälla inom aktuellt planområde. Planbestämmelserna överförs i sin helhet till aktuell detaljplan. Under Slakthusområdet planeras det för en station som kommer ha två uppgångar i området, varav den ena har en planerad entré mot Norra Entrétorget inom angränsande detaljplan, (2019-05073, etapp 2D). Ytterligare en entré till den norra uppgången prövas inom aktuell plan i fastigheten Arenan 2.



Flygvy från sydöst med Kulturkvarteren markerade. Bild: Kjellander Sjöberg



Övergripande markanvändning. Bruna ytor används för centrum, kontor och verksamheter med liten omgivningspåverkan. Gul yta är bostäder, orange yta är hotell, röd yta är skola, blå yta är torg och grön yta är park. Utrymme för tunnelbana säkerställs under mark inom skrafferat område. Vit yta i mitten är detaljplaneetapp 2D Bild: SBK.

Markanvändning

Flertalet kvarter - A, C, D, E, G, S och Arenan 2 har användningsbestämmelsen CKZ1. Syftet är att möjliggöra flera olika typer av användningsområden, vilket både skapar anpassningsbarhet över tid och förutsättningar för en levande och funktionsblandad stad. Med centrumändamål avses verksamheter som handel, service och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. I användningen ingår även samlingslokaler och viss form av utbildning. K anger kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontor ingår i användningen. Z1 anger verksamheter. I Slakthusområdet är användningen preciserad och avser tillverkning med begränsad omgivningspåverkan med tillhörande försäljning. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Några kvarter ges en annan användning. Kv B planläggs för bostäder (B), Kv R planläggs för hotellverksamhet (O1) och i Kv J möjliggörs nuvarande användning – gymnasieskola – genom att kvarteret planläggs för undervisning, fransett grundskola och förskola (S1). I samtliga kvarter ges dessutom utrymme för centrumverksamhet. Tunnelbanan planläggs som trafikområde (T1). Tunnelbaneentré möjliggörs även inom kvarteret Arenan 2 (Globen shopping) inom centrumanvändning (C2).

Socialt värdeskapande och trygghet

Arbete med socialt värdeskapande analys (SVA) har genomförts för hela Slakthusområdet, vilket resulterat i ett flertal effektmål som berör olika aspekter av social hållbarhet. För den aktuella detaljplaneetappen är följande effektmål prioriterade:

- Ett fungerande vardagsliv finns parallellt med regionala målpunkter. Här möts människor spontant oavsett ålder, kön, bakgrund eller intressen. Aktivering av byggnader och platser ger liv och identitet till området.
- Offentliga rum och arkitektur är högkvalitativa, har höga upplevelsevärden och inbjuder till aktivitet och deltagande.
- Gaturum, bottenvåningar och offentliga miljöer är utformade med trygghet i fokus. Stor vikt läggs vid visibilitet och kontakten mellan inne och ute.



Diagram som visar pågående verksamheter i området fördelade över dygnet. Gult är öppen/befolkad verksamhet, mörkgrå är stängd

I aktuell detaljplan ligger särskilt fokus på att skapa en trygg miljö. Inom ramen för projektet har ett samordnat arbete kring planering för trygghet genomförts med berörda verksamheter, polisen och förvaltningar inom staden. Aktörerna har föreslagit etappspecifika projektmål som ska vidarebearbetas till granskning och befastas i överenskommelse om exploatering till antagande. Planen har utformats med en fysisk struktur som bidrar till en trygg stadsmiljö. Detta innebär bland annat att

transparens och hög entrétäthet säkerställs i detaljplanen, att flera alternativa gångvägar möjliggörs genom strukturen samt att strukturen är enkel att orientera sig i, med tydligt definierade gränser mellan offentligt och privat. Vidare möjliggör planen ett blandat innehåll, som kan levandegöra området under alla tider på dygnet och en flexibilitet så att området kan utvecklas över tid och anpassas till nya förutsättningar.

Övergripande gestaltungsprinciper

Gestaltningen i Slakthusområdet har sin utgångspunkt i tre ledmotiv enligt planprogram för Slakthusområdet.

- arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup
- ett sammanhållet golv som bildar ett gemensamt offentligt rum
- ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum



"Gestaltungspyramiden" i kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet, som visar hur gestaltungsprinciper tillämpas i olika skalor. Bild: SBK.

Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (mars 2021) konkretiserar det första ledmotivet "arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup" och pekar ut riktningen för gestaltningen i respektive detaljplan. Programmet tydliggör principer för gestaltningen från övergripande nivå till byggnadens detaljer. För kvarter och byggnader gäller följande principer.

1. Arkitektonisk kvalitet

Tillkommande bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet i koncept, detaljer och material.

2. Funktionsanpassad arkitektur

I Slakthusområdet syns vad som pågår - funktionen tillåts forma miljön.

3. Variation inom ett tema

Gestaltning ska förhålla sig till befintlig bebyggelse och utgå från en ljus och lågmäld material- och kulörpalett. Nya kvarter har en harmonisk variation, med få utmärkande solister.

Gestaltungsprinciper för utformning av kvartersmark

Utformningsbestämmelserna för kvartersmark – byggnaden och byggnadsdelarna – utgår från de principer som formuleras i det övergripande arkitekturprogrammet. Dessa fördjupas och kompletteras i det till detaljplanen hörande arkitekturprogrammet, vilket redovisar hur planens syfte och planbestämmelserna kan uppnås.

Planen innehåller dels generella utformningsbestämmelser, dels specifika bestämmelser för vissa kvarter eller byggnader. I följande stycke redovisas planens gestaltungsprinciper och de generella samt mer övergripande planbestämmelser som går att koppla till dessa. I senare stycken kompletteras de med bestämmelser kopplade till respektive kvarter.

Volym och komposition

Byggnadernas proportioner ska harmoniera med stadsbilden och i mötet med omkringliggande kvarter. Tillägg ska kontrastera mot befintlig bebyggelse men skillnaden bör vara subtil och väl avvägd.

Generella planbestämmelser, utformning

Läge för eventuella elementskarvar och dilatationsfogar, stuprör och kulörbyten ska samordnas och ligga i samma vertikala eller horisontella linje.

Tekniska anläggningar på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats. Undantag medges för mindre byggnader där detta ej är möjligt.

Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Över kvartersmark får balkonger kraga ut högst 0,5 meter upp till en fri höjd av 5,0 meter ovan intilliggande mark. Ovanför detta får balkonger kraga ut högst 1,4 meter. Uttraggande balkonger får inte glasas in. Undersida av balkongplatta ska omhändertas i gestaltningen.

En medveten fasadgestaltning ska prägla bebyggelsen både som helhet och i utförandet av detaljer. Fönstersättning och annan indelning i tillkommande fasader föreslås vara rytmiskt regelbundna för att samspela med kvaliteter i den befintliga industri- och kontorsarkitekturen. I de fall fasaderna utförs med prefabricerade element ska skarvarna integreras i fasadkompositionen, vilket regleras med en generell planbestämmelse.

Eventuella räcken och tekniska installationer ska inrymmas inom takvolymen eller placeras indragna från fasadliv. Ambitionen är att så långt som möjligt begränsa det visuella intrycket från allmän plats, varför planen generellt reglerar att tekniska installationer ska placeras indragna minst två meter från fasadliv. Undantag medges för byggnader, till exempel Köttboden, där byggnadens yttermått är så begränsade att det är orimligt att uppfylla kravet på ett för helheten gynnsamt sätt.

Balkonger bör förhålla sig konsekvent till resten av byggnadens arkitektur och ingå som en integrerad del av byggnadens gestaltning, samt inte vara ett dominerande inslag i gatumiljön. Balkonger får därför inte kraga ut över allmän plats. Med hänsyn till den begränsade friytan på kvartersmark regleras även djup på utkragande balkonger till 0,5 meter över kvartersmark upp till fem meters höjd över marken. Planen reglerar särskilt att balkongplattans undersida ska omhändertas i gestaltningen. Syftet är att säkerställa att balkongens undersida, som ofta är väl exponerad, ges en lika omsorgsfull gestaltning som övriga delar av fasaden, till exempel gällande materialval och detaljutformning.

På- och tillbyggnader

Byggnader i Slakthusområdet har byggts om och till över tid, som en anpassning till pågående verksamheter. Detta ska kunna fortgå även i framtiden. Kvarter förtätas varsamt genom på- och tillbyggnader anpassade till nuvarande förutsättningar och historiska värden. Den värdebärande karaktär som de bevarade byggnaderna har (se sid 16-19) ska vara utgångspunkt vid tillbyggnad. Förhållningssättet till tillbyggnader skiljer sig åt mellan den ursprungliga slakthusbebyggelsen (från 1910-talet) och den senare bebyggelsen (från 1980-talet), vilket regleras med olika bestämmelser under respektive kvarter. Generellt gäller att tillägg ska vara avläsbara, men inte dominera över den ursprungliga byggnaden. För 1910-talsbebyggelsen eftersträvas

en större kontrast mellan ursprungsbyggnad och tillägg, medan tilläggen till 1980-talsbebyggelsen kan utgöra en mer subtil skillnad.

Fris och bottenvåning

Varje byggnad ska omgärdas av en gatufris, en smal hybridzon mot gatan som förstärker byggnadernas ofta flikiga möte med gatan. Avsikten är att bebyggelsen ska upplevas ligga direkt intill allmän plats, samtidigt som frisen levandegör gatumiljön genom att ge plats åt både grönska och funktioner som kopplar till bakomliggande byggnads användning såsom lastkaj, terrass, skärmtak mm. Bygga anläggningar ska i omfattning vara underordnad grönska och gestaltas som ett medvetet tillägg till byggnaden i övrigt. Frisen har även en funktion för att omhänderta kvarterets dagvatten.

p1

Byggnad ska placeras 0,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats.

I detaljplanen regleras frisen genom en bestämmelse som reglerar att byggnaden ska placeras 0,5 meter från fastighetsgräns mot gata på de fastigheter där nybyggnad medges. För byggnader som ska bevaras, där rivningsförbud föreligger, regleras detta genom att kvartersgränsen placeras 0,5 meter utanför byggnaden.



Karta som redovisar var fris i markbeläggning ska placeras mot nybyggnad (blått) samt befintliga byggnader (rött). Bild: SBK

f7

Mot allmän plats ska bottenvåning utföras med en våningshöjd om minst 3,5 meter över gata.

f6

Fasad i bottenvåning ska vara indragen till en fri höjd av 3,0 meter. Pelare medges

Bottenvåningar ska generellt utformas förhöjda för att möjliggöra olika användningar och tydliggöra byggnadens sockel. För tillkommande bebyggelse införs därför bestämmelsen *f7*, som reglerar höjden på bottenvåning till minst 3,5 meter över gata. I vissa lägen ska kvartershörn vara avfasade för att skapa goda siktförhållanden. Detta regleras med bestämmelsen *f6*.

f3

Minst 6 entréer ska anordnas mot gata
per 100 meter fasad mot gata eller fris

Utformning

Byggnader ska utföras med hög
arkitektonisk kvalitet, med robusta
material, omsorgsfullt gestaltade
bottenvåningar och väl utformade
detaljer.

I ny bebyggelse eftersträvas hög entrétäthet och transparens för att skapa levande gatumiljöer med stort inslag av publika verksamheter. För de byggnader som har långa obrutna fasader införs en bestämmelse (f3) som syftar till att säkerställa levande och aktiva bottenvåningar genom hög entrétäthet.

Ton – kulör, material och detaljer

Ton och material ska harmoniera med befintlig kulturmiljö och bidra till en lågmäld variation inom tema. Fasadkulör regleras inte i detaljplanen men avsikten är att nya byggnader ska färgsättas enligt paletten i Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet. För att säkerställa att önskvärd kvalitetsnivå efterlevs införs en generell utformningsbestämmelse, som syftar till att ge stöd för de kvalitéer som preciseras i det till planen hörande Arkitekturprogrammet. Den anger att byggnader ska utformas med robusta material, omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar och väl utformade detaljer. Med robusta material avses material som är hållbara, möjliga att underhålla och åldras på ett gynnsamt sätt, till exempel tegel eller natursten. Detaljering och mindre tillägg ska utföras i taktila material, till exempel trä, tegel eller sten. Väl valda och omsorgsfullt genomförda detaljer eftersträvas i all nybyggnation.

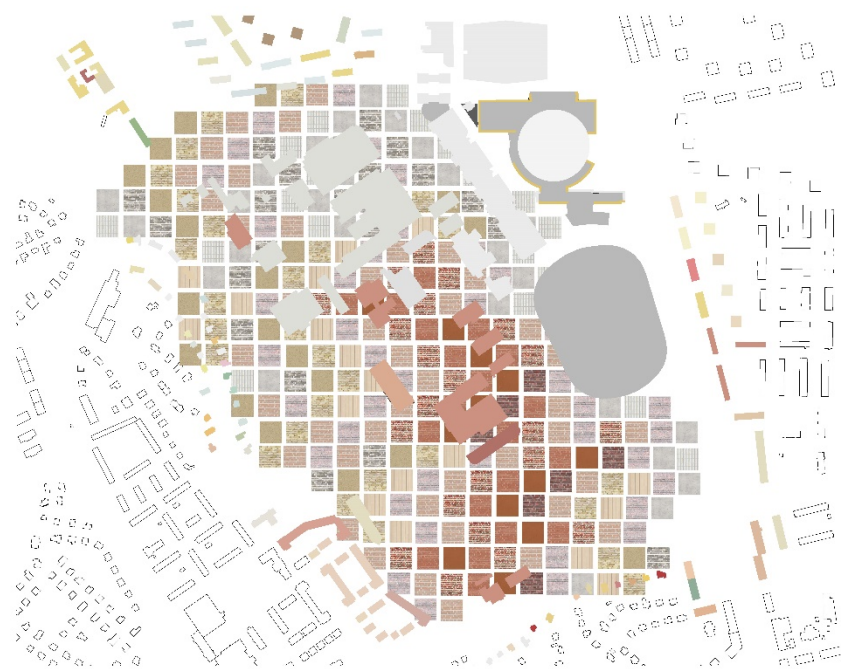


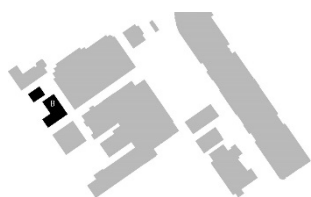
Diagram över befintlig bebyggelses fasadkulörer och zoner med olika färg och materialton för ny bebyggelse inom Slakthusområdet.
Illustration från Övergripande kvalitetsprogram (SBK)

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås på tre fastigheter i området, varav två på fastigheter där befintlig bebyggelse avses rivas. Nedan ges en kort beskrivning av bebyggelse inom de olika kvarteren. Förslagen visas i sin helhet i Arkitekturprogrammet.



Kvarter B sett från Hallvägen, med kv A till vänster i bilden. Kvarteret bebyggs med tre delvis sammanlänkade huskroppar med en fickpark emellan. Bild: DinellJohansson/TMRW



Kvarter B

Kvarter B rymmer idag en befintlig byggnad, ”hus 32”, som föreslås rivas. Ny bebyggelse medges som tre fristående huskroppar i fem våningar samt vind, varav två föreslås bindas samman med en byggnad i en våning. Mellan två av byggnaderna ges plats för en fickpark som möter Hallvägen. Den befintliga byggnadens skärmtak och dess konsoler avses återbrukas i ett nytt läge runt den fickpark som placeras i kvarteret.

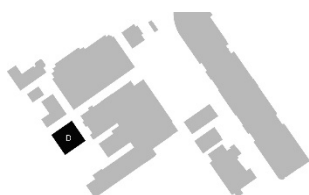
Möjlighet att återbruka befintlig byggnads tegel i kvarteret undersöks.

Byggnaderna planläggs för både bostäder och centrumändamål, och avsikten är att lokaler ska inrymmas i bottenvåningen mot både Hallgränd och Hallvägen. Fasader föreslås vara slammat tegel i en ljus ton. Tak och plåtdetaljer föreslås i koppargrön kulör lik omgivningen. Tekniska anläggningar på tak ska utgöra en medveten del i gestaltningen. Bottenvåningen föreslås utföras

med ett särskiljande utseende, med en hög grad av uppglasning och detaljer i trä, för att tillföra textur och värme i ögonhöjd längs gatan.



Kv B i korsningen Hallgränd- Stora Skorstensgatan med kv A och kv C till höger i bild. Bild: DinellJohansson/TMRW



f2

Fasad ska huvudsakligen utföras i tegel i de två nedersta våningarna

f4

Den översta våningen ska vara indragen minst fem meter räknat från övriga byggnadens fasad.

Kvarter D

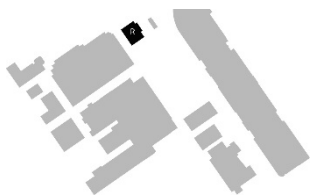
Kvarter D hyser en befintlig byggnad ”hus 33”, som föreslås rivas och planläggs för ett nytt kontorshus i fem våningar samt en indragen takvåning. De nedersta två våningarna ska utgöra en tydligt markerad sockel och utföras i tegel (*f2*), som anspelar på den befintliga byggnaden på platsen. Tegel från den befintliga byggnaden föreslås återanvändas i de två sockelvåningarna. De övre tre kontorsvåningarna föreslås få en lättare karaktär, med uppglasad fasad som avslöjar byggnadens träkonstruktion. Dessa våningar utförs indragna mot sydost och nordost, vilket ger utrymme för terrasser och skapar en småskalig miljö mot Hallgränd och den äldre bebyggelsen i hus E. På taket möjliggörs en volym som dras in minst fem meter från fasaden (*f4*). Inom denna placeras teknikutrymmen och utrymmen för att tillgängliggöra den omkringliggande takterrassen. I kvarteret planeras även för en nätstation



Kv D mot Hallgränd och kv E till höger. Bild: DinellJohansson/ TMRW



Ett kontorshus med en markerad sockel i två våningar medges i kvarter D. Bild: DinellJohansson/ TMRW.



Kvarter R

Vid Norra entrétorget föreslås en ny byggnad i elva våningar för hotell. Byggnaden kommer att utgöra ett påtagligt inslag i stadsbilden lokalt, vid den nordöstra entrén till Slakthusområdet, vilket gör att gestaltningen blir extra viktig. Byggnaden är högre än Palmfelt center och avviker väsentligt i skala från den ursprungliga bebyggelsen inom Slakthusområdet. I volym delas byggnaden in i tre tydliga kroppar; en hög huvudvolym och två utstickande delar i en våning, som möter gata och torg i en lägre skala. Den översta våningen är tänkt att utföras indragen, men inom ett ramverk som tydliggör huvudvolymen. Omgivningens starkt offentliga karaktär gör att samtliga fasader är att betrakta som framsidor. Huvudvolymens fasader föreslås sammanhållna och i en ljus ton. De lägre delarna kan kontrastera med en lättare, mer uppglasad, karaktär.



Slakthusområdets möte med Palmfeltsvägen och Globenområdets högre skala. Till höger kv C med föreslagen påbyggnad och ny entrétillbyggnad och kv R, innehållande hotell. Bild: Lundgaard & Tranberg Arkitekter/White arkitekter/ TMRW



Undermarksutrymmen vid kv R, ungefärlig avgränsning. Blå yta är serverrum, röd yta är skyddsrum.

Skyddsrum och lokaler under Norra entrétorget

Under Norra entrétorget och del av Rökerigatan planläggs för kvartersmark inrymmande befintliga lokaler, bland annat fem skyddsrum samt lokaler kopplade under mark till Palmfelt center, vilket idag inrymmer en serverhall.

Skyddsrummen, som idag har tillfälliga entréer mot den blivande torgytan, kommer att anslutas så att inrymning sker via kvarter R, och utrymning sker på torget. Därmed upprätthålls skyddsrummens nuvarande funktionalitet.

Befintlig bebyggelse

Flera av byggnaderna inom planområdet utgörs av befintlig bebyggelse, som genom ändrade användningsbestämmelser samt möjligheter att bygga om och till kan ges förutsättningar för att bevaras och utvecklas med ett delvis nytt innehåll.

Övergripande gäller att förändringar och tillägg som görs i befintliga byggnader ska hålla minst lika hög arkitektonisk kvalitet som ursprunglig byggnad. Nödvändiga åtgärder som krävs för ändrad användning är att tillskapa nya entréer, nya fönster samt skapa fullgod tillgänglighet för rörelsehindrade. Ibland kan befintliga förutsättningar innebära en konflikt med dagens krav. Utåtgående dörrar, över gatumark, från befintliga byggnader är exempel där avsteg kan vara relevanta att acceptera. Utöver detta föreslås ändringar för att göra byggnaderna mer ändamålsenliga för sin användning. Byggnaderna ska exteriört bevaras och återställas i så hög grad som möjligt i samband med

ombyggnation. Fasader behöver dock inte alltid restaureras tillbaka till sitt ursprung. Lämningar av kakel eller spår efter tidigare rivningar kan vittna om tidigare verksamhet och ge ett historiskt djup. Förslag till hur byggnaderna kan komma att se ut beskrivs även i Arkitekturprogrammet för kvartersmark.

För blåklassade byggnader inom kvarter A, E, G och S samt Köttboden gäller följande princip för öppningar i fasaden:

- Samtliga ursprungliga öppningar för dörrar/fönster får återställas.
- Samtliga sentida öppningar för dörrar/fönster får behållas.
- Nya håltagningar ska följa byggnadens grammatik och medges i begränsad omfattning.

Skyddsbestämmelser (q), varsamhetsbestämmelse (k) samt rivningsförbud (r) på plankartan

Slakthusområdets blåklassade bebyggelse från 1910-talet ges skydd mot förvanskning och rivning genom bestämmelser på plankartan. Även för delar av den senare bebyggelsen införs varsamhetsbestämmelser.

q1

Byggnadens bevarade fasadarkitektur samt ursprungligt fasadmateriäl ska bibehållas men får ersättas om den tekniska livslängden uppnåts. Med detta menas arkitektoniska detaljer och uttryck från uppförandeåret såsom bågformade och raka muröppningar, mönstermurad takfot, fasader av kalksandtegel, socklar och byggnadsdelar av granit samt smidesdetaljer.

k1

Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i ett utförande som är typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens huvudkaraktär.

k2

Nya fönster ska vara av stål, trä eller gjutjärn och överensstämma med befintliga avseende proportioner, dimensioner och kulör. Tillkommande anordningar på tak, till exempel takkupor, ska vara anpassade till ursprungligt eller befintligt taklandskapets karaktär, material och kulörverkan.

Skyddsbestämmelsen *q1* syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och särart ska bestå. Den används generellt för samtliga ursprungliga byggnader från 1910-talet.

Bestämmelserna *q2*, *q3* och *q4* kompletterar den generella bestämmelsen *q1* genom att reglera de delar som skiljer sig åt mellan byggnaderna.

Varsamhetsbestämmelserna *k1*, *k2* och *k3* omfattar det som är viktigt att beakta vid förändringar för att karaktären i byggnaderna ska kvarstå. För flertalet befintliga byggnader gäller *k1* som anger att byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Karaktärsdragen för samtliga byggnader som berörs av bestämmelsen finns på sidorna 16-21 i planbeskrivningen

För den ursprungliga slakthusbebyggelsen (A, E, G och S samt Köttboden) gäller därutöver *k2*, som tydliggör krav på utformning av fönster och tak.

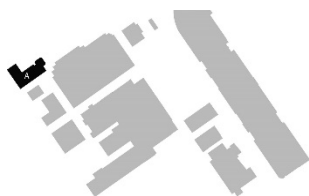
Rivningsförbud (*r1* och *r2*) gäller för de kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdelarna inom kvarter A, E, G, S och Köttboden. Det gäller inte tillägg som gjorts efter byggnadernas tillkomst. Då håltagning i ursprunglig byggnad innebär rivning,

preciseras rivningsförbudet på två sätt, beroende på om håltagningar medges i fasaden eller ej.

Nedan redovisas förslagen till förändring av befintlig bebyggelse samt förtydliganden om skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser för varje enskild byggnad.



Kv A från Palmfeltsvägen. Föreslagna tillägg i form av takkupor och ramper för tillgängliga entréer syns centralt i bild. Till vänster skymtar kv C och den återskapade trädgården. Bild: Gatun Arkitekter/TMRW



Kvarter A

Kvarter A planläggs för kontor, centrum eller verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Börssalen med dubbel takhöjd föreslås öppnas upp till sitt originalutförande. Två nya ramper för att klara tillgängligheten medges mot söder respektive norr. Sex nya takkupor föreslås för att möjliggöra ett nytt utrymme under tak, samtidigt som sentida tillägg på taket föreslås att tas bort. Restaurangpaviljongen kan kompletteras med en godsmottagning mot öster. Den omgivande tomtmarken avses rustas upp så att en tidigare trädgård återskapas och gångstråket till Palmfeltsvägen ges en tryggare utformning med exempelvis belysning.

q3

Ursprunglig byggnadsvolym får inte förändras med undantag för åtgärder preciserade i illustration 1, sid 41 i planbeskrivningen

Kvarter A omfattas av bestämmelsen q3 som syftar till att precisera vilka delar av volymen som undantas från kravet på bevarande. Den hänvisar till illustration på följande sida (Illustration 1).



FASAD SYDÖST



FASAD NORDVÄST

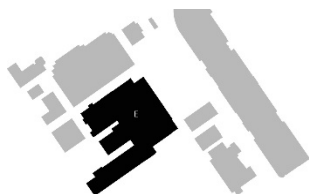


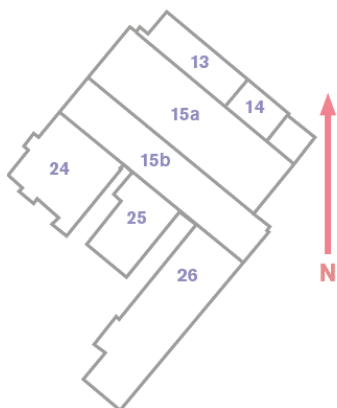
FASAD NORDÖST

Illustration 1. Sex nya takkupor medges på den mittersta delen. Ett fönster görs om till entré. En ramp anordnas till befintlig entré mot nordost. Ytterligare en ramp (ej i bild) medges mot Hallgränd.
Illustration från Antikvarisk konsekvensanalys (Nyréns)

Kvarter E

Kvarter E innehåller flera sammanbyggda volymer liksom den så kallade förbindelsehallen vilken är hjärtat både i kvarteret och Slakthusområdet. Kvarter E planläggs för kontor, centrum eller tillverkning med begränsad omgivningspåverkan, med tillhörande försäljning. Förbindelsehallen (byggnad 15b, enligt illustration nästa sida) föreslås öppnas upp mot söder och därigenom skapa ett semi-offentligt rum och koppling mellan Stora Skorstensgatan och Styckmästargatan. Nya diskreta glaspartier medges för att skapa ett behagligt klimat i hallen. Merparten av åtgärderna på byggnaden innebär att ursprungliga öppningar tas upp och att sentida tillägg såsom lastentrén mot Stora Skorstensgatan och en långsgående tillbyggnad mot söder, mellan hus 14 och 15a tas bort.





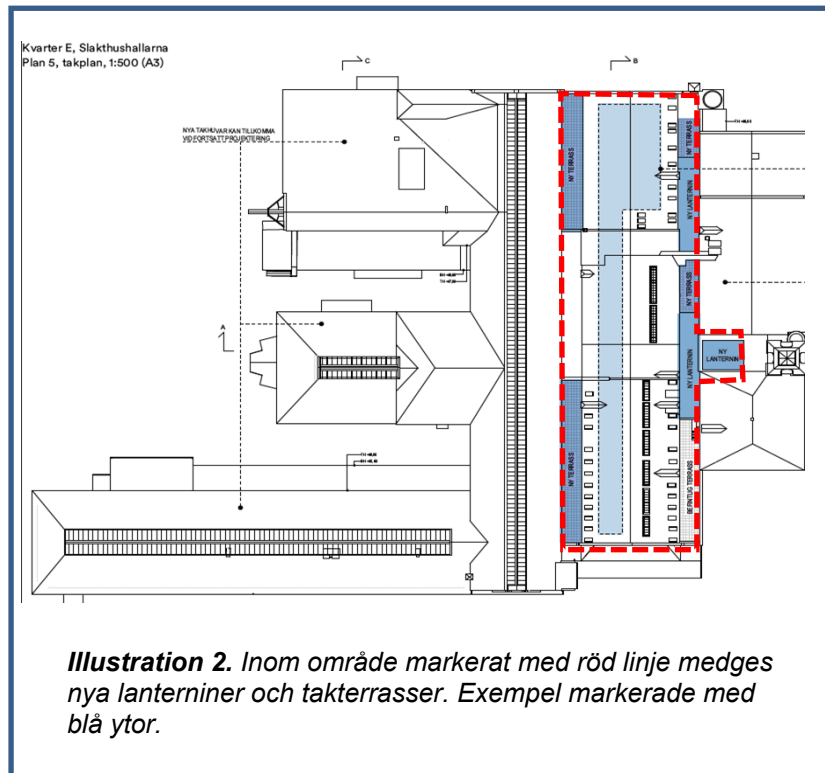
Byggnader inom kv E.



Kv E från Hallvägen. Tydligt underordnade tillägg i form av nya kajer för samtida funktioner längs Styckmästargatan. Till höger i bild skimtar Arenan 2 och Globenområdet. Bild: ElinderSten/ TMRW

Huvuddelen av byggnaden regleras med skyddsbestämmelsen *q1*, Dessutom omfattas den av bestämmelsen *q4* som syftar till att precisera vilka delar av volymen som undantas från kravet på bevarande. Den hänvisar till illustration nedan (Illustration 2).

q4
Ursprunglig byggnadsvolym får inte förändras med undantag för tillkommande åtgärder på tak enligt illustration 2 på sidan 42 i planbeskrivningen.



Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra nya vistelsezoner och ljusinsläpp på taket. Generellt gäller att åtgärder på taken ska vara indragna och inte vara möjliga att uppfatta från gatunivå.

r1

Byggnaden får inte rivas, undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar samt övriga förändringar i befintlig stomme ska ske restriktivt och får endast göras om det krävs för att uppfylla tekniska egenskapskrav.

r2

Byggnaden får inte rivas, undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar för att ta upp nya fönster och dörrar samt för att uppfylla tekniska egenskapskrav får dock göras.

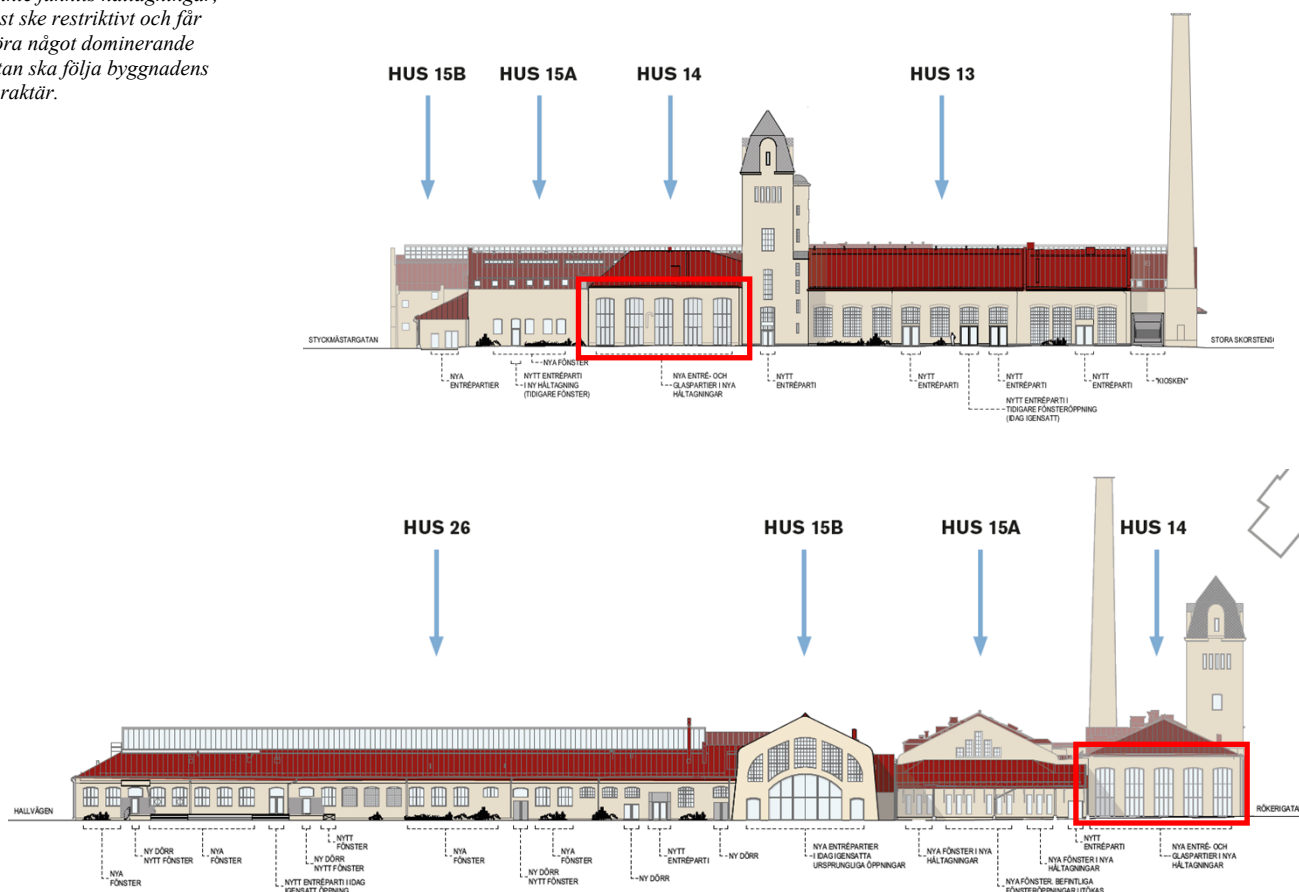
k3

Håltagningar i fasad, där det tidigare inte funnits håltagningar, får endast ske restriktivt och får inte utgöra något dominerande inslag utan ska följa byggnadens huvudkaraktär.

Rivningsförbud gäller för hela byggnaden utom sentida tillägg.

För merparten gäller r1. Bestämmelsen innebär att inga nya håltagningar får tas upp annat än i tidigare dörr- och fönsteröppningar, samt om brand, ventilation, tillgänglighet osv inte kan lösas på annat sätt. Öppningar för att öka byggnadens funktionalitet i övrigt medges inte.

För de delar där öppningar i fasaden planeras införs bestämmelsen r2, med liknande lydelse som r1, men där det framgår att öppningar i fasad får göras. För dessa delar gäller inte skyddsbestämmelser (q-bestämmelser), men en särskild varsamhetsbestämmelse (k3) säkerställer att håltagning sker på ett för byggnaden anpassat sätt.



Fasader mot Rökerigatan respektive Styckmästargatan. Ytor inom rödmarkerad linje omfattas av bestämmelsen r2 som medger mer omfattande håltagningar i fasaden. Övriga illustrerade håltagningar sker i tidigare dörr- och fönsterlägen.

Föreslagna håltagningar innebär att större fönsterpartier tas upp i fasaden främst på hus 14 och på södra gaveln till hus 15a, där sentida tillägg finns utanför fasaden. Fönstren avses placeras regelbundet och ansluta till befintlig industriarkitektur.

I kvarter E finns ett flertal sentida tillägg till den ursprungliga bebyggelsen. Dessa speglar områdets olika historiska lager, men har som regel en mindre genomarbetad gestaltning och bedöms kunna bytas ut och ersättas med nya tillägg som kan bidra till områdets nya funktioner. Detaljplanen reglerar utformningen av dessa med bestämmelsen f5, som anger att byggnaden ska utformas som ett tydligt tillägg. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den ursprungliga bebyggelsen fortsatt ska vara tydligt avläsbar och framstå som huvudnumret i stadsbilden. Material eller utformning regleras inte, men i regel föreslås byggnader som ger ett lätt intryck och därigenom kontrasterar den solida tegelarkitekturen. Området har historiskt präglats av material som upplevts som moderna för sin tid, varför en begränsad materialpalett inte är motiverad.

f5
Byggnad ska utformas som ett tydligt underordnat tillägg till ursprunglig huvudvolym.

e1
Endast öppenarea. Skärmtak, trappor och lastkajer medges. Väggar medges ej.

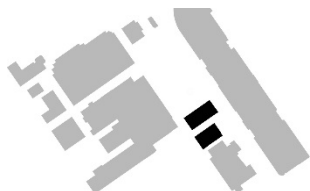
e2
Byggnadsyta max 250 kvm. Endast öppenarea. Skärmtak, trappor och lastkajer medges. Väggar medges ej.

f9
Skärmtak med en största sammanlagd area av 20 kvm får skjuta ut över gata högst 2 meter från fasad, minst 3 meter ovan mark.

Runt byggnaden finns ett flertal skärmtak, varav några är helt eller delvis ursprungliga. Den obebyggda marken planläggs som öppenarea, med möjlighet att uppföra skärmtak, trappor och lastkajer, e1 och e2. Den senare innebär en begränsning av byggnadsytan, för att säkerställa att huvuddelen av den obebyggda ytan hålls fortsatt fri från anläggningar. Skärmtak omfattas också av f5. Ett par längre utskjutande skärmtak föreslås över Stora Skorstensgatan. För att möjliggöra dessa införs en planbestämmelse (f9).



Kv E från Norra Entrétorget. Centralt i bild ett tydligt tillägg mellan skorstenen och byggnad 15a. Till vänster i bild syns den nya tunnelbaneentrén och till höger i bild förbindelsehallens öppning mot Stora Skorstensgatan. Bild: ElinderSten/ TMRW



q2
Byggnadens volym får inte förändras
utöver uppförande av icke
dominerande ventilationshuvor eller
andra mindre, tekniska
anläggningar.

Kvarter G och S

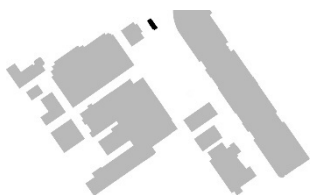
Kvarter G och S innehåller två byggnader och ska regleras som två skilda fastigheter med en allmän gångväg emellan. Kvarteren planläggs för kontor, centrum eller tillverkning med begränsad omgivningspåverkan, med tillhörande försäljning. Inga förändringar i den ursprungliga volymen föreslås. En skyddsbestämmelse (*q2*) reglerar att byggnadens volym inte får förändras, med undantag för mindre, tekniska anläggningar. Ett sentida tillägg/skjul mot öster inom kvarter G kan byggas om till en mer välkomnande uppglasad veranda och det regleras på samma sätt som tillägg till övriga ursprungliga 1910-tals byggnader (*f5*). Runt byggnaden finns skärmtak som ryms inom bestämmelsen *e1*. Kvarter S kommer hysa ett ventilationstorn för den nya tunnelbanan mot Arenavägen. Tornet ska utformas så att det bidrar kvalitativt till stadsmiljön, exempelvis genom intressant gestaltning och belysning. Tornets höjd regleras till 7 meter över marken för att förhindra möjlighet att nå tornets mynning från skärmtak eller paviljonger.



Kv G med föreslagen paviljong och kv S med torgyta mot Arenavägen. I bakgrunden syns vattentornet i Kv E och det nya tunnelbanekvarteret, kv F, (etapp 2d) Bild: ElinderSten/ TMRW



Intim gata mellan kv G och Kv S knyter Rökeritorget till Arenavägen och Globenområdet. I bakgrunden syns Arenan 2 med nya till och påbyggnader. Globen anas bakom Arenan 2. Bild: ElinderSten/Wester+Elsner/ TMRW



Köttboden

Köttboden bevaras med stöd av bestämmelserna *q1* och *q2*, men ges möjlighet att byggas till med en mindre volym mot söder. Tillbyggnaden ska utgöra ett tydligt tillägg, vilket regleras med *f5*, och föreslås uppföras i trä. Byggnaden planläggs för centrumändamål eller tillverkning med begränsad omgivningspåverkan. Den avses innehålla till exempel ett café.



Visionsbild över Köttboden, sett från Arenavägen. Bild: ElinderSten.



Köttboden är en liten byggnad med stort symbolvärde, synligt i korsningen Arenavägen- Palmfeltsvägen, i hörnet av Norra Entrétorget. Bild: ElinderSten/ Lundgaard Tranberg/ TMRW

Kvarter C, Palmfelt center

Byggnaden är en tydlig representant för den variationsideologi som slog igenom under 1970-talets slut, med uppdelade volymer och varierade, ljusa, fasadmateriell. Användning får vara kontor, centrum eller tillverkning med begränsad omgivningspåverkan. Byggnaden föreslås öppnas upp i gatuplan mot Stora Skorstensgatan och byggas på med två våningar. En ny transparent entrépaviljong medges mot Palmfeltsvägen. Den omgivande gröna kvartersmarken föreslås rustas upp och ges en tryggare utformning med exempelvis belysning.



Stora Skorstensgatan med en öppen bottenvåning med flera entréer i kv C till vänster, kv E med kajer till höger och Arenan 2 skymtande i fonden. Bild: ElinderSten/ White arkitekter/ TMRW

Även om byggnaden i sig har en relativt låg kulturhistorisk klassning bedöms dess tidstypiska karaktär vara viktig att ta tillvara i området. Byggnaden förses därför med en generell

f1

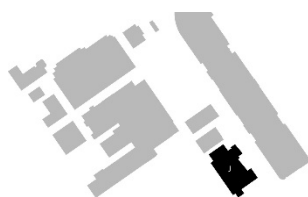
Tillkommande volymer ska vara avläsbara men anpassas med tydligt släktskap till ursprungsbyggnaden avseende karaktär, färgskala och material, eller tydligt underordnas densamma.

varsamhetsbestämmelse (*k1*). Nya tillägg regleras med en utformningsbestämmelse, *f1*, som syftar till att säkerställa ett bevarande av byggnadens tidstypiska karaktär. Det innebär att större påbyggnader ska harmoniera med befintlig fasad, men kan markera en subtil skillnad. Mindre tillägg kan göras i glas.

Kvarteret har idag en lång och relativt sluten fasad mot Stora Skorstensgatan. För att öppna upp och levandegöra gatumiljön införs bestämmelsen *f3*, som ställer krav på större entrétäthet. Bestämmelsen gäller längs gata och gatufris och tillämpas därmed mot Stora Skorstensgatan och Norra Entrétorget, men inte mot Palmfeltsvägen eller inlastningszonen vid Hallgränd.



Kvarter C kan byggas på med två våningar och ett nytt entréparti mot Palmfeltsvägen. Bild: White Arkitekter.



Kvarter J

Kvarter J rymmer idag en gymnasieskola. Detaljplanen bekräftar och ger planstöd för nuvarande användning, skola (ej förskola eller grundskola). Planen ger möjlighet att på sikt öppna upp bottenvåningen med mer publik verksamhet (centrum). Kvarteret ges en byggrätt i enlighet med nuvarande byggnad. Den gångbro över Arenavägen som idag förbinder fastigheten med Globenområdet avses tas bort. Hisstornet kan dock sparas då det även ger access till underliggande garage.



Arenan 2

Byggnaden på Arenan 2 är ett storskaligt kontorskomplex från tiden för Globens uppförande, som huvudsakligen planläggs för befintlig verksamhet, dvs kontor- och centrumändamål. Fasaden mot Arenavägen är nära 300 meter lång och är i stora delar sluten i gatuplan. Arenavägen ligger på en lägre nivå än Globenområdet och kopplingar genom kvarteret saknas nästan helt. Det fungerar

därigenom som en barriär mellan Globenområdet och Slakthusområdet.

Planförslaget möjliggör omfattande förändringar i kvarteret som på flera olika sätt bidrar till att stärka kopplingarna mellan Slakthusområdet och Globenområdet, där 7000 människor arbetar idag och ytterligare exploatering planeras i framtiden.

Planförslaget innebär att Arenavägen sänks, vilket ger möjlighet att skapa fler tillgängliga kopplingar mellan byggnad och gata, och därigenom möjliggöra fler lokaler. Detta bidrar i sin tur till en mer levande gatumiljö och att kopplingen mellan Slakthusområdet och Globenområdet stärks.



Idag ligger Arenavägen högre än Slakthusområdet. Bottenvåningen i Arenan 2 möter inte gatan. En sänkt Arenavägen, med bredare trottoarer och fler kopplingar mellan Slakthusområdet och genom Arenan 2 bidrar till att minska barriären mellan stadsdelarna. Bild: Wester+Elsner arkitekter

f8
Byggnad i 2-3 våningar ska finnas
utmed fastighetsgräns mot gata.

För att uppnå detta avses Arenan 2 byggas ut med en cirka fyra meter djup byggnad mot gatan, från nuvarande fasad, i två-tre våningar. Utbyggnaden är en förutsättning för att gatumiljön ska omvandlas i enlighet med detaljplanens syfte och den säkerställs därför med en planbestämmelse (f8), som tydliggör kravet på att tillbyggnaden ska finnas. Tillbyggnaden ska inrymma verksamhetslokaler med hög entrétäthet mot Arenavägen. Planen reglerar därför att minst sex entréer ska anordnas per 100 meter gatufasad (f3). Större entréer föreslås även till byggnadens galleria och till passager vidare upp till Arenatorget och Globenområdet.

Detaljplanen medger även påbyggnad med ytterligare två våningsplan på höjden. Påbyggnaderna kommer att vara synliga från Arenatorget och Slakthusområdet. Påbyggnaderna är en

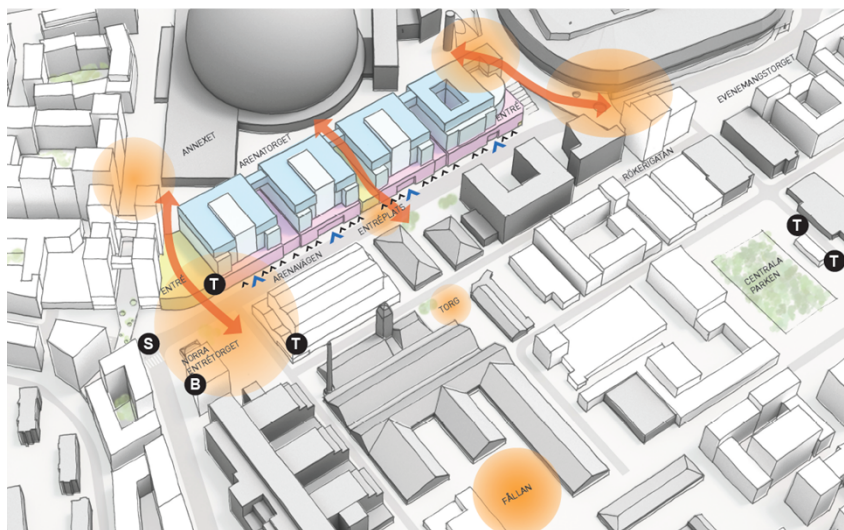
förutsättning för projektets genomförbarhet, som syftar till att möjliggöra de stadsmiljöförbättrande åtgärder som föreslås längs Arenavägen. Ett villkor för påbyggnaden är därmed att utbyggnaden i gatuplanet genomförs.

I bottenvåningen mot korsningen Arenavägen-Palmfeltsvägen föreslås att en entré till planerad tunnelbanestation kan inrymmas. Entrén kan dels nå från Arenavägen, dels från gallerian. Genom en invändig koppling kan trafikanter nå tunnelbanestationen från Arenatorget. Den föreslagna tunnelbaneentrén kan nå direkt från Globenområdet, utan att besökare till arenorna behöver korsa Arenavägen. Tunnelbaneentrén och dess anslutningar inom Arenan 2 bidrar därigenom till att öka tillgängligheten till tunnelbanan från Globenområdet. Tunnelbaneentrén regleras i detaljplanen som en möjlighet inom ramen för centrumanvändning (C2), vilket innebär att dess genomförande inte är ett krav utan bygger på överenskommelser mellan fastighetsägaren och tunnelbanans huvudman.

Byggnaden har ett tidstypiskt uttryck och ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden regleras därför med varsamhetsbestämmelse (*k1*) samt en utformningsbestämmelse (*f1*) för tillkommande volymer.

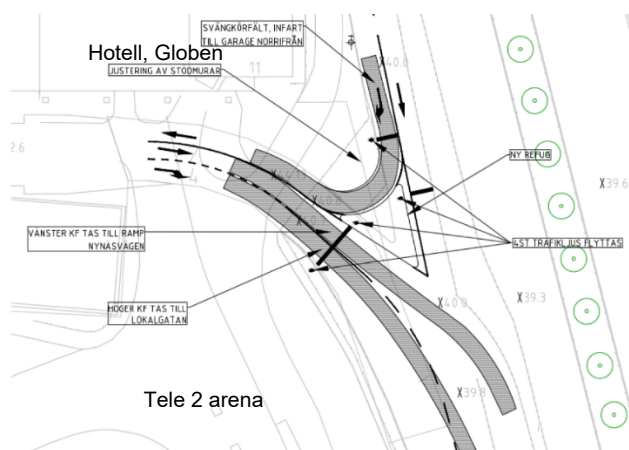


Arenan 2 sedd från korsningen Palmfeltsvägen- Arenavägen. En stor entré till gallerian, tunnelbaneentré och vidare till Globenområdet ersätter dagens parkeringsnedfart. Påbyggnad i två våningar och en lägre utbyggnad med tillgängliga entréer mot Arenavägen. Bild: Wester+Elsner.



Fastighetsägarens vision över kv Arenan 2 som visar nya entréer, läge för tunnelbaneuppgång samt kopplingar genom kvarteret. Bild: Wester+Elsner.

Planförslaget bygger på att befintliga in- och utfarter mot Arenavägen tas bort och ersätts. Nya in- och utfarter föreslås dels i form av en ny infart direkt från Nynäsvägen, intill befintlig utfart, dels under mark via en sammankopplande länk till Globengaraget under Arenaslingan. Inlastningen, som idag ligger mitt på Arenavägen, föreslås flyttas till Arenaslingan i kvarterets södra ände. Dessa åtgärder regleras inte inom aktuell detaljplan, men är en förutsättning för att ombyggnaden ska kunna genomföras i sin helhet. Lösningen förutsätter att en lämplig anslutning till Nynäsvägen kan säkerställas och är beroende av fler fastigheter inom Globenområdet. Den är därmed beroende av att avtal träffas mellan berörda parter. Frågan avses studeras vidare inför granskningsskedet, bland annat avseende trafiksäkerhet och framkomlighet på Nynäsvägen.



Tidig pricipskiss över möjlig anslutning från Nynäsvägen öster om planområdet. Frågan är under utredning och kommer att behöva studeras vidare inför granskning. (WSP)

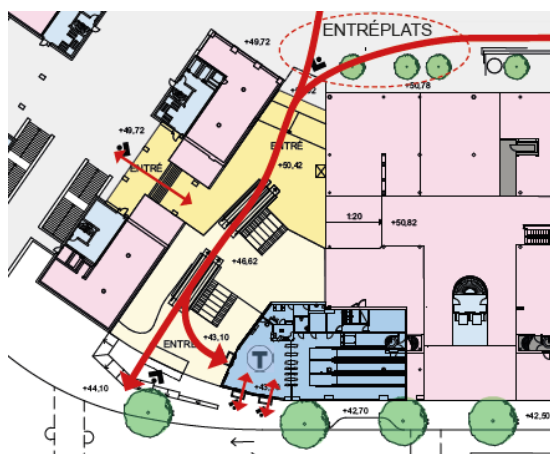
Tunnelbana inom detaljplanen

Befintlig detaljplan för den planerade nya tunnelbanelinjen omfattar dels tunnelbana under mark och dels ett ventilationstorn inom kv S. När föreliggande detaljplan vinner laga kraft upphör dp2014-18909 samt Ädp 2014-18909 att gälla inom planområdet. De bestämmelser som gäller inom gällande detaljplan har överförts till den nya detaljplanen i sin helhet, med ett par mindre justeringar.

- Bestämmelsen T1 ges samma benämning och användningsbestämmelse som i gällande detaljplan. Utbredningen sammanfaller med gällande detaljplan och definieras med sektioner på plankartan.
- Underkant för T1-område definieras i till planen hörande sektioner, vilka med ca 0-2 meters marginal omfattar tunnelbaneplanens nedre skyddszon.
- Ventilationstornet, som i gällande detaljplan regleras som markreservat (*t1*) regleras på samma sätt i aktuell detaljplan, men ges en högre byggnadshöjd för att komma högre än eventuell intilliggande bebyggelse (skärmtak).
- Bestämmelser som reglerar schaktning, spontning, pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden överförs i sin helhet till aktuell detaljplan.

Reglering av ny tunnelbaneentré

Den tunnelbaneentré som föreslås inom kv Arenan 2 regleras i detaljplanen som centrumanvändning inklusive tunnelbaneentré (C2), till skillnad från övriga tunnelbaneentréer inom gällande detaljplan (vilka regleras som trafikområde, T) Syftet med bestämmelsen är att skapa en möjlighet att komplettera med ytterligare tunnelbaneentré, även om inte denna är en nödvändig förutsättning för genomförandet av tunnelbanan i sin helhet. Det innebär att dess genomförande inte är ett krav utan det bygger på överenskommelser mellan fastighetsägaren, staden och tunnelbanans huvudman. Det skapar också en större flexibilitet i utformning och utbredning av tunnelbaneentrén inom gallerian.



Tidigt förslag över möjlig tunnelbaneentré inom Arenan 2

Gestaltungsprinciper för allmän plats

Gaturummets golv och möblering

Gaturummet – från fasad till fasad – ska vara tydligt offentligt och gestaltas med ett sammanhållet och tillgängligt golv.

Markbeläggningen planeras med en enkel men karaktärsstark utformning som binder samman gaturummen och bidrar till att ge stadsdelen identitet och särprägel. I denna detaljplan, den gamla delen av området, där gatorna är smala och mycket av den befintliga bebyggelsen sparas är andelen asfalt större.

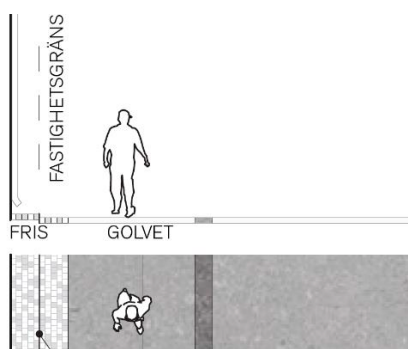
I det sammanhängande golvet placeras öar av avvikande material. Dessa markerar ändrad gatutyp, förskjutningar i fasadliv, entréer eller där det i övrigt passar. Där gatorna byter gatutyp ligger fasta öar i hela gatans bredd mellan friserna.

Möbleringszoner återkommer längs gatorna. Möblerna som är tunga men flyttbara, ska främja vistelse men också signalera att fordonstrafikanter befinner sig på en yta för gående. Möbleringen bryter siktlinjer och körspår för fordon, den bidrar till att sänka hastigheter och gör att bilister endast kan mötas på vissa platser längs gatan. Att möblerna är flyttbara innebär att dess placering kan justeras och anpassas efter nya förhållanden.

Frisen i gaturummet

För att förverkliga idén om ett sammanhållande golv från fasad till fasad planeras en ”fris” kring varje kvarter som bildar en övergångszon mellan det privata och det offentliga rummet. Frisen är uppdelad mellan allmän platsmark (0,5 meter) och kvartersmark (0,5 meter). I detaljplanen regleras frisen antingen genom en smal punktprickad zon eller som en

placeringsbestämmelse som reglerar att den tillkommande bebyggelsen ska placeras 0,5 meter från fastighetsgränsen. Inom ytan medges inte byggnader. Större delen av DP2a ska ha planterad fris 20% av fasadens längd. På några platser ska det gröna inslaget vara större. Frisen ska i huvudsak vara genomsläpplig eftersom frisen är en viktig del av kvarterens dagvattenhantering.



Principskiss som beskriver frisen i relation till fasad, kvartersmark och allmän plats ("golvet"). Bild: Nyréns.

Gaturummets grönska

Den övergripande ambitionen för stadsdelen är att skapa ett finmaskigt grönt nätverk med parker, trädplanterade torg och gröna gaturum. Längs Hallvägen och Arenavägen finns gatuträd. Fickparkernas, parkernas och torgens träd blir viktiga i strukturen med placeringar så att kronorna sticker ut i gaturummet.

På grund av smala gatusektioner och ledningstråk finns inte utrymme för gatuträd i den inre delen av DP2a. Där blir frisens grönska ett extra viktigt bidrag till att skapa gröna, trivsamma gaturum.

Skylden Slakthusområdet

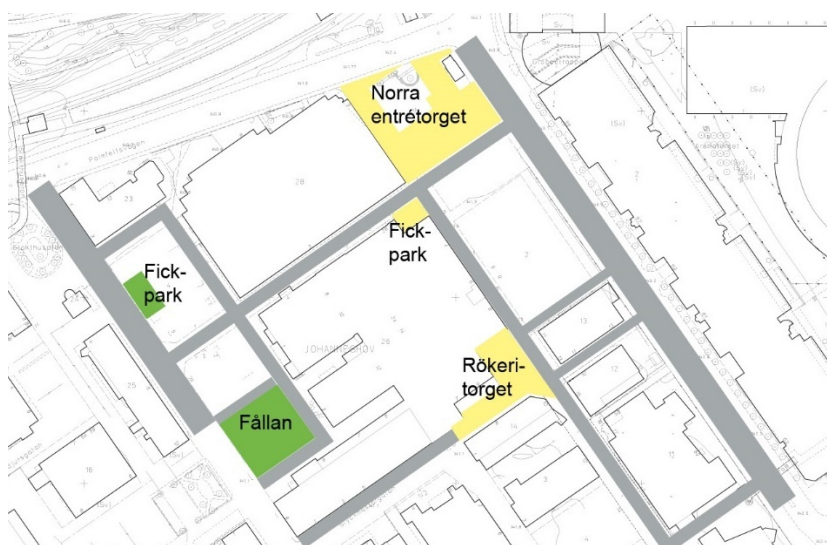
Den befintliga neonskylden över Hallvägen med texten "Slakthusområdet" avses bevaras med nuvarande utseende. För skylden införs därför en särskild skyddsbestämmelse (*q-skydd 1*). Exploateringskontoret utreder förutsättningarna för ett bevarande och kommer inför antagande att ha klargjort nödvändiga drift- och ägandefrågor. Avsikten är att skylden ska placeras på mark planlagd som GATA och därigenom utgöra en del av allmän plats.

q-skydd 1

*Slakthusskylden ska bevaras.
Delar av skylden får ersättas av
likvärdigt om detta är nödvändigt
för skyltens långsiktiga
bevarande.*

Parker och torg

I planen regleras allmän plats som GATA, TORG och PARK. Mängden friyta i området är begränsad vilket gör att kvaliteten på de allmänna platserna är viktig. Platserna Rökeritorget och platsen vid Slakthallarnas skorsten regleras som TORG på plankartan, medan Fällan och fickparken i kv B, regleras som park.



Allmän plats i området. Gatunät (grå) park (grön) torg (gul). Bild: SBK.

Nedan följer en kortfattad beskrivning av de fem platser, två torg och tre parker, som planen innehåller. För detaljerad beskrivning av hur de allmänna platserna kan och avses utformas, se Gestaltnings-PM allmän platsmark.

Norra entrétorget

Norra entrétorget utgör områdets entré mot nordost, och är tydligt kopplad till nya tunnelbaneentréer och tvärbanans station. Torget utgör ett sammanhållande rum som både kopplar till Slakthusområdet och Globenområdet. Torget är öppet och inbjudande med ett sammanhängande och lutande golv. De centrala ytorna hålls öppna för att kunna hantera de stora flödena av besökare som vid större evenemang i området kommer att röra sig mellan tunnelbanan och Globenområdet. Material och beläggning är inspirerade av Slakthusområdets industriprägel. Träd består av flera olika arter och placeras så att de fina solbelysta platserna tas tillvara men även för att skapa lövskugga och reglera temperaturen på platsen.



Norra entrétorget med Kv R till vänster och det nya kvarteret inom Dp2d som innehåller en tunnelbaneentré till höger. Bild: Landskapslaget.



Rökeritorget sett från söder och Rökerigatan. Centralt på torget placeras förslagsvis ett stort sittbart objekt, till exempel en skulptur eller fontän. Bild: Nyréns

Rökeritorget

Platsen ligger i en tydlig knutpunkt och omges av den lägre, ursprungliga bebyggelsen. Torgets form och möblering ska möjliggöra en flexibel användning med tillfälliga marknader, konserter eller andra evenemang. Platsen beläggs med släta hållar/plattor av natursten, exempelvis granit. Generösa bänkar längs gatorna riktar sig både mot torget och mot gatan. På en del av torgytan finns utrymme för uteservering för intilliggande

verksamheter i Slakthallarna. Ett stort sittbart objekt placeras centralt på torget, exempelvis en fontän eller skulptur.

Fickpark/torg vid kvarter E

Slakthushallarna ramar in platsen på två sidor. Rosttrögt stål blir ett sammanhållande material i markbeläggning, i möbler och på kanter. Plantering och träd med kronor som brer ut sig i gaturummet annonserar platsen. Platsen ska kännas välkomnande och omhändertagen över både dygnet och året. Platsen kan innehålla en uteservering som skapar liv, men platsen ska också fungera i sig själv.



Fickpark/torg vid kvarter E. Rosttrögt stål blir ett sammanhållande material i markbeläggning. Bild: Nyréns.

Fickpark i kvarter B

Fickparken ska ha en rofylld karaktär och kommer ligga nedsänkt relativt gatan och omgivande fastighet. Fickparken har en omgärdande sittkant och frodig vegetation. Den enkla utformningen sätter vegetationen i fokus och kontrasterar mot de hårdgjorda och aktiverade stadsrummen.

Fållan

Fållan är en park, uppdelad på två ytor på var sin sida om Hallvägen. Parken har en historisk förankring i den öppna yta som tidigare fanns på platsen. Östra delen av Fållan är den mer urbana, hårdgjorda delen, medan den västra delen inom Dp etapp

1 innehåller större gröna ytor. Parken ger plats för flera sittplatser och utrymme för tillfälliga aktiviteter. Material och beläggning är inspirerade av Slakthusområdets tegelarkitektur och industriprägel. Belysningen ges en central roll så att Östra Fållan kan användas även under de mörkare delarna av året och upplevas både inbjudande och trygg. I den nedsänkta ytan som bildas i Östra Fållan samlas skyfallsvatten vid stora vattenflöden vilket bidrar till att skapa en robust skyfallssituation för Slakthusområdet.

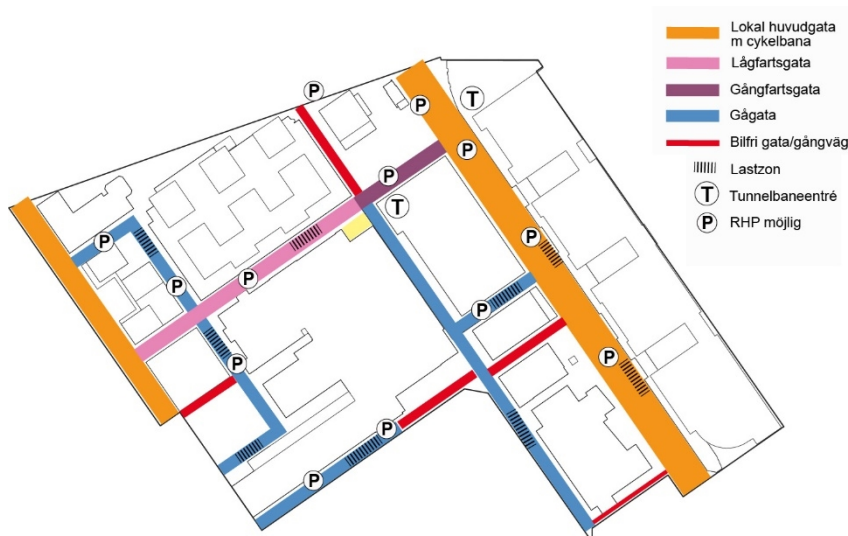


Fållan ramas in av kv D och kv E och utformas inbjudande och flexibel för att kunna användas av både boende och besökare. Bild: Landskapslaget/TMRW

Gator och trafik

Gatunät

I Slakthusområdet delas gatorna in i fyra gatutyper med olika utformning och karaktär. Arenavägen, Palmfeltsvägen och Hallvägen är fortsatt huvudgata respektive lokala huvudgator. De inre delarna av området planeras för att kunna nås med bil men gator utformas med gående och cykel i fokus. Beläggning och upphöjda passager signalerar låg fart. Hastighetsbegränsningen kommer vara 30 km/timme på samtliga gator utom där fordon ska framföras på gåendes villkor och hastighetsbegränsningen därför är lägre. De flesta gator planeras för dubbelriktad trafik med några få undantag, för att bättre styra trafiken. De gator som planeras för enkelriktad trafik är del av Hallgränd, del av Stora Skorstensgatan samt Norra gränd.



Områdets gatutyper. Platser för inlastning och RHP är exempel och kan anpassas kontinuerligt efter kvarterens behov. Bild: SBK.

Gång- och cykeltrafik

Huvudcykelstråk finns längs Arenavägen och Palmfeltsvägen. Utmed Hallvägen planeras en dubbelriktad cykelbana (lokalt cykelstråk) längs den östra sidan. I övriga området sker cykeltrafik i blandtrafik och på gåendes villkor. Allmän cykelparkering kommer finnas på flera platser nära allmänna målpunkter. Fastighetsägare ansvarar för att Stadens normer för cykelparkering uppfylls. Inför granskningsskede kommer en Handlingsplan för mobilitet tas fram som i detalj beskriver hur mobilitetsfrågor kan lösas.

Kollektivtrafik

En ny tunnelbanestation kommer förläggas under Slakthusområdet (blå linje), och ersätter därmed nuvarande tunnelbanestation Globen. Två entréer till den norra uppgången föreslås kring Norra entrétorget varav en entré ingår i aktuell detaljplan inom Arenan 2. Den andra entrén ingår i den järnvägsplan som fastställts för tunnelbanan och ingår i angränsande detaljplaneetapp, 2D. Med den nya tunnelbanestationen, som planeras öppna 2030, kommer gångavståndet till tunnelbana vara maximalt 300 meter i hela detaljplaneområdet. Den föreslagna uppgången inom Arenan 2 bedöms ytterligare förbättra tillgången till tunnelbanan, i synnerhet från Globenområdet. Nya busshållplatser planeras i nära anslutning till tunnelbaneentréerna på Palmfeltsvägen och Arenavägen.

Tillgänglighet och angöring

All angöring sker från körbanor undantaget Arenan 2 samt kvarter A och J där viss angöring kan ske via garage eller kvartersmark. Angöringsfickor finns längs Hallvägen och Arenavägen men parkering hänvisas till mobilitetshus eller parkeringsgarage. På övriga gator sker angöring i körbanan. Stadens riktlinjer om tio meter mellan parkering för rörelsehindrade och entré är inte möjliga att uppnå i alla lägen. För att klara tillgänglighetskraven medges att RHP (parkering för rörelsehindrade) kan anläggas inom lagstadgade 25 meter från entré. I vissa delar av området ligger entrévåningen en bit upp från gatunivå. I de delarna medges ramper på kvartersmark. Lastning och lossning av gods kommer fortsatt att hanteras från gatumark. Ytor för lastplats och RHP markeras ut efter behov. Vid Palmfelt center samt kv J föreslås befintlig inlastning, som medger backning mot lastbrygga, att ändras så att lastbilar parkerar längs gatan och lastbryggan. Syftet är att bättre anpassa inlastningen efter en tät stadsstruktur och skapa större trygghet för oskyddade trafikanter.

För Arenan 2 förutsätts att nuvarande angöring till garaget, från Arenavägen, flyttas för att möjliggöra den nya tunnelbaneentrén och de föreslagna förändringarna längs Arenavägen. Nya in- och utfarter för såväl inlastning som garage föreslås från Arenaslingan. Denna lösning är beroende av att en ny avfart från Nynäsvägen möjliggörs invid Globen. Detta omfattas inte av aktuell detaljplan, men frågan utreds parallellt med denna.

Området kommer tidvis att ha ett intensivt besöksstryck, där flera tar sig till och från området med taxi. Särskilda taxiplatser kommer att finnas på Arenavägen, men i övrigt får Taxibilar stanna i området på samma villkor som övriga bilar och inga särskilda taxihållplatser planeras.

Parkering och mobilitetsåtgärder

I mobilitets- och parkeringsstrategin för Slakthusområdet (MOPS) finns höga ambitioner att planera för hållbara färd sätt, med åtgärder som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Fastighetsägare i området planerar för en rad mobilitetsåtgärder för att minska behovet av bilparkering, till exempel olika informationsinsatser, en hög andel cykelparkeringsplatser samt cykelpooler.

Behovet av parkeringsplatser varierar beroende på användning. För cykelparkering gäller ett parkeringstal på 0,2 cykelplatser per

anställd och 20–30 cykelplatser per 1000 kvm BTA för butiker och service. Cykelparkering för arbetsplatser ska ordnas på kvartersmark. Cykelparkering för besökare ordnas i första hand på kvartersmark, på förgårdsmark eller genom indrag i kvarteren. Kompletterande cykelparkering ordnas därutöver på lämpliga platser i områdets gator och torg.

Bilparkering för handel, kultur och service hänvisas till de befintliga parkeringsanläggningarna. Behov av bilparkering för arbetsplatser bör i största mån täckas av samnyttjande i befintliga anläggningar. Tillkommande parkering ska anordnas genom parkeringsköp i mobilitetshus i kommande etapper eller i befintliga parkeringsanläggningar.

För bilparkering vid arbetsplatser gäller ett parkeringstal på 0–4 bilplatser per 1000 kvm BTA. För hotell beräknas behovet vara 5 bilplatser/1000 kvm BTA och för handel, café och kultur 0,65 platser/1000 kvm BTA. För bostäder tillämpas projektspecifika och gröna p-tal, vilket ger 0,3 platser per lägenhet, inklusive besöksparkering.

Säkerhet på gator och torg

Planområdet kommer tidvis att rymma stora mängder människor kopplat både till verksamheter i området och de näraliggande evenemangsarenorna. Det innebär en ökad risk för olyckor och medvetna sabotage. Den offentliga miljön har utformats särskilt med tanke på detta. Strukturen medger flera möjliga sätt att röra sig på för att kunna sprida gångflöden. Rökerigatan utformas för att kunna utgöra ett alternativ till Arenavägen för dem som rör sig mellan mot tunnelbanestationen vid Norra entrétorget.

Utformning och möblering av gator och torg har gjorts med syfte att undvika trängsel, samtidigt som den bidrar till att förhindra konflikter mellan stora personflöden och fordonstrafik. Norra entrétorget är utformat för att rymma stora mängder människor utanför tunnelbaneentrén. Offentliga platser möbleras med tung möblering som placeras för att separera gående och fordon, samt att förhindra att fordon kommer upp i höga hastigheter.

Utrymningsvägar och framkörningsvägar för utryckningsfordon har särskilt beaktats och säkerställts i området.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och kommer att kompletteras för att försörja de nya och ombyggda fastigheterna. Dagvattnet ska separeras från det kombinerade

systemet. För beskrivning av hur dagvatten bör fördröjas och renas innan det når ledning se avsnitt Miljökvalitetsnormer för vatten.

El/Tele

Nya ledningar, elskåp och nätstationer behöver byggas ut inom detaljplanen. Inom kvarter D planeras nätstation inom planerat kontorshus. Användningen ges planstöd med E (teknisk anläggning). Stokab, Skanova och Tele 2 ansvarar för fibernät i området.

Energiförsörjning

Vid nybyggnationer och större ombyggnationer gäller Stadens hållbarhetskrav som bland annat innebär en energianvändning om högst 55 kWh/kvadratmeter. Uppvärmning kan ske med fjärrvärme. Enstaka fastigheter förses även med gas och fjärrkyla.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Ett ledningsstråk för fjärrkyla och en mindre del av ett fjärrvärmestråk ligger inom fastigheten Arenan 2. Ledningarna omfattas av en ledningsrätt och ges planstöd inom ett u-område. U-området begränsas till befintligt ledningsläge inom fastigheten enligt följande:

Fjärrkyla är förlagd i tak på garageplan 2 och 3 i Globen shopping respektive på vägg i förbindelsegång mellan garageplan 1 i Tele 2 Arena och Globen shopping. Ventilationsutrymme är placerat på garageplan 1 i Globen shopping. Från ventilationsutrymmet går ledningen mot kv Sandhagen via polisgarage plan 1 ut i mark mellan trapphus mellan plan 1 och 2.

Fjärrvärme är förlagd i garageplan 2 och 3 i Globen shopping.

Avfallshantering

All avfallshantering planeras ske via miljörum inom fastigheterna. Undantag gäller för kvarter B och D där sopsug planeras för en del av fraktionerna.

Räddningstjänst

Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats är maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator eller kvartersmark.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från miljöförvaltningen, Stockholms brandförsvär och Stockholms Stadsmuseum som delar kontorets uppfattning.

Planområdet består av redan exploaterad mark och de miljö- och hälsofrågor som är aktuella för området bedöms inte vara av den omfattning att det klassas som betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

Mark och vegetation samt naturvärden

Förslaget tillför gröna ytor och nya träd i vissa gator, i parker och på torg. Tillkommande växtlighet i området anpassas till utpekat barrskogshabitat. Enkelsidig trädallé längs Arenavägen fälls och ersätts med dubbelsidig allé. Ansökan till Länsstyrelsen om dispens för åtgärd i skyddad natur behöver göras.

Rekreation

Den östra delen av Fällan är den östra och avslutande delen av en av Slakthusområdets större parker, Fällan, som förväntas locka många besökare. Norra entrétorget, och fickparker/torg utgör kompletterande rekreativa ytor.

Grönytefaktor (GYF)

Grönytefaktor/GYF för kvartersmark är ett verktyg som Staden använder för att mäta och säkerställa att gröna kvalitéer uppnås vid byggande. Det kompletterar stadens övriga arbete med ekosystemtjänster och den offentliga grönskan i parker och på gator och torg.

De funktioner som eftersträvas med hjälp av grönska och hantering av dagvatten är:

- att dämpa negativa effekter av klimatförändringar
- att tillföra sociala värden
- att gynna områdets biologiska mångfald



Illustration över planerad dagvattenhantering på allmän plats. Nyréns (gestaltnings-PM, allmän plats)

Dagvattenhantering

I samband med exploateringen kommer området få ett separerat ledningssystem för dagvatten inom hela planområdet. Dagvatten från de norra delarna av planområdet kommer dock nedströms sammanföras i ett kombinerat system och fortsatt ledas till Henriksdals reningsverk och vidare till Strömmen (Saltsjön).

På allmän platsmark hanteras dagvatten genom fördröjning främst i trädtrader och skelettjordar samt i växtbäddar i parker och

Generell planbestämmelse

Minst hälften av kvartersmark där byggnad inte får uppföras ska utgöras av genomsläpplig och/eller planterad yta.

torg. För kvartersmark i de olika kvarteren föreslås ett flertal dagvattenåtgärder såsom gröna tak och växtbäddar/regnbäddar för fördröjning och rening. En planbestämmelse säkerställer att minst hälften av kvartersmark där byggnad inte får uppföras ska utgöras av genomsläpplig och/eller planterad yta.

Skyfallsflöden från Dp2a tas omhand i Östra Fällan, i de två fickparkerna, vid Slakthusplan, inom befintligt spårområde samt på Evenemangstorget inom Dp4a. Skyfallsåtgärder utanför aktuellt planområde kommer att kunna genomföras oberoende av kommande detaljplanläggning. Det vatten från Dp2a som inte kan hanteras inom Östra och Västra Fällan samt på Slakthusplan hanteras på befintligt spårområde. I fortsatt projektering bedöms spridning av skyfallsvattnet utanför detaljplaneområdet, längs befintligt spårområde söderut, kunna förhindras.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Stora delar av den allmänna platsmarken samt kvartersmarken inom detaljplanen, cirka 69% (Strömmens tillrinningsområde) respektive 75% (Henriksdals reningsverk), kommer med föreslagen utformning att klara Stockholms stads fördröjningskrav på 20 mm vilket kan anses som mycket bra i ett befintligt område där många hus bevaras och vägars sträckningar och bredder bibehålls. Flödena vid dimensionerande tioårsregn minskar med nästan 40%.

Föreslagna åtgärder innebär att föroreningsbelastningen minskar med 30-70 %, beroende på förorening, för hela området, både allmän platsmark och kvartersmark sammanräknad.

Ett grundläggande ställningstagande i det programarbete som ligger till grund för aktuell detaljplan är att bevara äldre bebyggelse. Beslutet medför att utbyggnaden/ombyggnad av gator i Slakthusområdet som helhet behöver ta hänsyn till befintliga mått. Resultatet är i några fall smala gator. Därutöver behöver höjdsättning av gatorna också dikteras av äldre bebyggelse. Beroende på den befintliga historiska gatustrukturen saknas de fysiska förutsättningarna att hantera åtgärdskravet 20 mm på samtliga gatuavsnitt inom planområdet. I vissa gator finns även omfattande ledningsinstallationer som inte ger utrymme för dagvattenåtgärder. Stadens bedömning är att ett genomförande enligt detaljplanen inte äventyrar att miljökvalitetsnormer för vatten nås för recipienten (Strömmen)

Landskapsbild/ stadsbild

Den ändrade markanvändningen bedöms få övervägande positiva konsekvenser för Slakthusområdet och närområdet, då den nya användningen innebär att det öppnas upp för allmänheten och stärker kopplingarna till omgivande stad. Den ökade tillgängligheten till området erbjuder nya vyer för fler och ökar möjligheterna att uppleva Slakthusområdets befintliga och nya kvaliteter.

Stadsbilden förändras i och med att ett stort antal byggnader med långa och slutna fasader ersätts med ny bebyggelse och utformning. Tillkommande bebyggelse är förvisso högre än den befintliga, men genom sin funktion och variation bedöms den påverka stadsbilden positivt. Gaturummets gestaltning, med en mer omsorgsfull detaljutformning och inslag av grönska, bedöms bidra positivt till upplevelsen av området.

Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård

Planområdet angränsar inte direkt till något riksintresse för kulturmiljövård. Det volymtillskott som den föreslagna påbyggnaden av Arenan 2 innebär, påverkar den kvalitet av landmärke som Globen och Arenan 3 representerar. Påverkan bedöms dock inte vara av den omfattningen att riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården riskera lida påtaglig skada.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturmiljön som helhet

Den antikvariska konsekvensanalys som har tagits fram (Nyréns Arkitektkontor, 2022) beskriver påverkan på befintlig bebyggelse och yttre miljö, samt tillkommande bebyggelses påverkan både på Slakthusområdet och på den omgivande staden utifrån riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården.

En analys har gjorts av påverkan på kulturmiljön utifrån ett antal vyer inom och utanför området. Upplevelsen i vyerna är i huvudsak i enlighet med planprogrammets intentioner som beskrivs under ledmotivet arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup (Program för Slakthusområdet 2017). Den bedömning avseende påverkan som gjordes i den antikvariska konsekvensanalysen i samband med det bedöms fortfarande vara aktuell.

Påverkan på Slakthusområdet som fysisk miljö är påtaglig genom att delar rivs och att de tillägg som föreslås har förhållandevis

stor skala. Å andra sidan föreslås en stor mängd förlorade kvaliteter att återtas och brutna samband att återupprättas.

Nytillkommande volymer inom slakthusområdet innebär en skalförskjutning, dock bedöms den inte vara oskäligen i förhållande till intilliggande befintlig bebyggelse som i nuläget har en högre byggnadshöjd än merparten av föreslagna tillkommande volymer. Avseende påbyggnaden på Arenan 2 bedöms riskerna för oacceptabelt negativ påverkan på kulturmiljövärdena vara stora, även om den utifrån vustudien inte bedöms innebära påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad.

Den högsta nytillkommande volymen i förslaget är hotellet. Byggnaden får samma höjd som skorstenen och är något lägre än Globen citys portalbyggnader. Höjden innebär en utmaning, främst i förhållande till portalbyggnaderna vars volymverkan potentiellt utmanas. Hotellet fanns inte med i programmet och dess volym och placering är således inte konsekvensbedömt sedan tidigare

Industrikaraktären minskar då industrier ersätts med bostads- och kontorshus, även om industrihistoriska artefakter bevaras och integreras i ny bebyggelse. Påbyggnader på Arenan 2 innebär en markant skalförskjutning i vyn från Fällan och upplevelsen av Globens form minskar. Arenan 2 får en mer påtaglig barriäreffekt genom att taklandskapet jämnas ut och upplevelsen av individuella skillnader mellan kontorshusen minskar.

Avseende befintlig bebyggelse innebär planförslaget måttliga till stora positiva konsekvenser för den högst värderade (blåklassade) bebyggelsen, negativa konsekvenser (rivning) för tre gulklassade byggnader samt inga till måttligt negativa konsekvenser för de som bevaras.

Avseende den yttre miljön så innebär den föreslagna parken Fällan att en viktig del av den ursprungliga planstrukturen återställs, en i sammanhanget stor vinst ur ett kulturmiljöperspektiv. I övrigt hanteras yttre miljö enligt de principer som arbetades fram i planprogrammet och som sedan tidigare har bedömts vara acceptabla ur ett kulturmiljöperspektiv.

Planförslaget innebär att alla befintliga byggnader utom de som rivs i kv B och D en ges ett långsiktigt skydd genom skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser.

Kulturmiljön på kvartersnivå

Kv A, Börshuset

Börshusets takutformning har varierat under åren. I nuläget finns ett förhållandevis stort antal takkupor, ventilationshuvar och takfönster som tillkommit sedan uppförandeåret 1912. De föreslagna nya takkuporna ersätter tre takfönster mot norr respektive ett antal ventilationshuvar mot söder. Takkuporna utformas med utgångspunkt i den ursprungliga utformningen. Den sammanvägda påverkan på exteriören bedöms inte innebära en påtaglig försämring gentemot nuläget. Åtgärden innebär också att kontorsplatser kan anordnas under taket, vilket är en förutsättning för att ta bort det sekundära bjälklaget i börssalen och därmed återställa den till sin ursprungliga volym, vilket är en stor vinst kulturhistoriskt. Övriga exteriöra ändringar innebär att ett ursprungligt fönster tas bort samt att en omfattande del av ursprunglig granitsockel mot sydost byggs för med en ramp. Rampen mot nordost förläggs innanför en ursprunglig granittrappa och kan potentiellt göras diskret.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärderna tillsammans med skydds- och varsamhetsbestämmelserna innebära en i huvudsak positiv påverkan för byggnaden ur ett kulturmiljöperspektiv, dock bör tillgänglighetsåtgärderna studeras vidare för att utreda om mindre omfattande ramplösningar går att finna.

Köttboden

Föreslagna ändringar syftar till att återställa tidigare förlorade kvalitéer. Där den tidigare tillbyggnaden satt fram tills nyligen adderas en ny tillbyggnad med ett modernt uttryck som anknyter till den ursprungliga volymen. Tillbyggnaden möjliggör en tillgänglig entré.

Föreslagna ändringar bedöms inte innebära en negativ påverkan på byggnadens identifierade kulturhistoriska värden och värdebärande karaktärsdrag. Varsamhetsbestämmelsen säkerställer att dessa beaktas i bygglovsskedet.

Sammanfattningsvis bedöms föreslagna ändringar innebära en positiv påverkan på byggnaden kulturvärden då flera förlorade kvalitéer återtas och byggnaden åter får en publik karaktär likt de den hade ursprungligen.

Kv G & S

Tidigare igensatta dörr- och fönsterpartier återupptas vilket innebär en positiv påverkan på byggnadens kulturvärden. Byggnaderna ges långsiktigt skydd genom skydds- och varsamhetsbestämmelserna. Sammanvägd bedömning är att detaljplanen innebär en positiv påverkan på byggnadernas kulturvärden.

Kv C, Palmfelt Center

Föreslagna ändringar innebär en viss förflackning av byggnadens karaktäristiska taklandskap, dock bibehålls den långsgående takåsen och välvda takpartier mellan ”skeppen”.

Förhållningssättet att tillbyggnaden avviker subtilt ökar dess läsbarhet som tillägg, vilket i regel är positivt. Givet byggnadens förhållandevis låga kulturhistoriska värdering bedöms de föreslagna förändringarna inte innebära någon större negativ påverkan på slakthusområdets kulturhistoriska värden. Byggnaden förses med varsamhetsbestämmelse vilken säkerställer att karaktärsdrag beaktas i bygglovsskedet.

Arenan 2

Tillbyggnad av sockel längs Arenavägen bedöms vara välmotiverad men är problematisk ur kulturmiljöpunkt. Det klassicerande uttryck som redovisas kontrasterar för mycket mot uttrycket i den ursprungliga byggnaden. En bättre samverkan mellan tillkommande och befintliga volymer bör studeras.

Nya glasade länkar bedöms innebära mindre negativa konsekvenser för kulturmiljön utifrån att ett av tre trapphus rivs. Förslaget behöver studeras vidare avseende anslutning till hörnen. Innebär anslutningen att hörnmotiven behöver tas bort blir de negativa konsekvenserna måttliga till stora. Ny utformning av ”släpp” mot Arenavägen ger små negativa konsekvenser för kulturvärden.

Tillbyggnader mot Arenagången/Arenatorget ger upphov till måttliga negativa konsekvenser för kulturvärden. Förslaget behöver studeras vidare avseende anslutning till hörnen. Innebär anslutningen att hörnmotiven behöver tas bort blir de negativa konsekvenserna måttliga till stora. Fasadändringar i bottenvåning mot Arenagången/ Arenatorget går ej att bedöma i detta skede.

Påbyggnaderna bedöms sammantaget ge upphov till måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturvärden. De olika kontorshusen har sina respektive identiteter vilka i hög grad tar sig till uttryck i avslutningen upptill. Påbyggnaden riskerar att ta bort dessa individuella uttryck och hela fastigheten får en mer slätstruken karaktär men de individuella skillnaderna bortrationaliserade.

Nya glastak/lanterniner och glasfasader bedöms ge upphov till måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturvärden. Konsekvenserna för kulturvärden bedöms bli måttliga för förändringar inne i gallerian Globen Shopping

Kv J, Gymnasieskolan

Planen innebär inga föreslagna förändringar av byggnaden. Användningen som skola fastställs. Det generella varsamhetskravet i PBL tillsammans med varsamhetsbestämmelse bedöms vara tillräckligt för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till byggnadens arkitektur i bygglovsskeden.

Kv E, Slakthallarna

Den övergripande idén kring hanteringen av slakthallarna är att återställa förvanskande förändringar såsom igenmurade dörr- och fönsterpartier, ersätta sekundärt tillkomna dörrar och fönster som saknar arkitektoniska kvalitéer, samt applicera en grundprincip på byggnaden där förhållandet mellan nytt och gammalt tydliggörs. På det stora hela innebär föreslagna förändringar en i hög grad positiv påverkan på anläggningens kulturhistoriska värde. Balansen mellan att återskapa förlorade kvalitéer och bevarandet av karaktärsfulla senare tillägg bedöms vara god; anläggningens grundläggande arkitektoniska kvalitéer, som i tidigare värderingar pekats ut som anläggningens baskvalitet, respekteras och återställs i många fall samtidigt som senare tillägg som betongglasfönster och kakelklädda väggar bibehålls.

Enstaka delar i förslaget innebär en negativ påverkan på anläggningens kulturhistoriska värde; bland annat en ny entré mot Stora Skorstensgatan och nya, stora fönsteröppningar mot Rökeritorget vid Styckmästargatan.

Planförslaget och de förslag som föreligger planbestämmelserna är i vissa aspekter på en relativt övergripande nivå, särskilt avseende interiörer. Genom byggnadens blåklassning och detaljerade kunskapsunderlag i form av Stadsmuseets rapport från 2015 bedöms skydds- och varsamhetsbestämmelserna innebära ett fullgott skydd av övriga utpekade karaktärsdrag i bygglovsskedet.

Kv B

I planprogrammet för Slakthusområdet föreslogs att lågdelen av byggnaden skulle bevaras, med dess karaktäristiska skärmtak. I den antikvariska konsekvensanalysen av programmet bedömdes denna lösning vara acceptabel. Lågdelen saknar dock tillräckligt stora kulturvärden för att fungera fristående, då dess enda värdebärande karaktärsdrag är skärmtaket samt dess röda tegelmurar. I det nu liggande planförslaget rivs lågdelen, dock återanvänds skärmtaket samt det röda teglet med syftet att ”knyta an till platsens historiska karaktär”.

Den antikvariska konsekvensen av rivningen bedöms som negativ utifrån att en exponent för Slakthusområdet andra fas

försvinner. Den antikvariska konsekvensen av återbruket bedöms vara ringa, dock innebär återbruket av skärmtaket en positiv påverkan på upplevelsen av gatan utifrån att skärmtaket är starkt karaktärsbärande.

Kv D

Rivningen av hus 33 och gatuköket, som i planen hamnar inom den planerade parken Fållan, innebär en viss negativ konsekvens för kulturmiljön och läsbarheten av slakthusområdets andra utbyggnadsfas. Rivningen av byggnaderna är en förutsättning för att återställa Fållans ursprungliga utbredning, vilket i sig är en stor kulturhistorisk vinst utifrån att en av de viktigare dragen i den ursprungliga planstrukturen återställs.

Yttre miljö allmän plats

Avseende den yttre miljön så innebär den föreslagna parken Fållan att en viktig del av den ursprungliga planstrukturen återställs, en i sammanhanget stor vinst ur ett kulturmiljöperspektiv. I övrigt hanteras yttre miljö enligt de principer som arbetades fram i planprogrammet och som sedan tidigare har bedömts vara acceptabla ur ett kulturmiljöperspektiv.

Störningar och risker

Trafikbuller

Sammanfattningsvis konstateras i bullerutredningen att planen och dess förändrade markanvändning klarar riktvärden för trafikbuller utomhus vid fasad och uteplats. Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon för planerade kontor, hotell, verksamheter och bostäder. I plankartan regleras att bostadsbyggnad ska placeras och utformas så att riktvärden för buller följs. Det innebär också att minst en gemensam uteplats ska anordnas vid bostäderna.

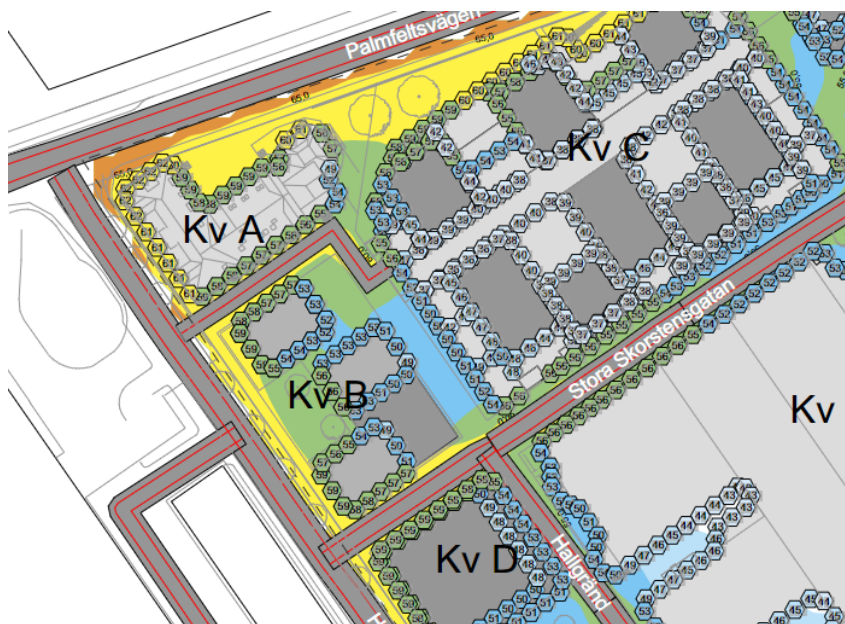


Illustration från bullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer från trafik. Blå= 50-54 dBA, Grönt=55-59 dBA, Gult=60-64 dBA. Vid bostäder i kv B ligger nivåerna mellan 49 och 59 dBA vid fasad.

Verksamhetsbuller

En viktig del av planens syfte är att skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö med ett blandat innehåll. Utöver de bostäder som planeras inom aktuell detaljplan påverkar verksamheter inom planområdet bostäder i kommande detaljplaneetapper. Verksamhetsbuller förekommer i området främst till följd av fläktar och inlastning.

Om kvarter C (Palmfelt Center) inte byggs på enligt plan så behöver kylmedelskylarna på taket åtgärdas för att gällande riktvärden för bostäder ska kunna uppnås. Dämpbehovet är 10 till 15 dBA.

Förhöjda ljudnivåer över riktvärden för zon A utomhus och inomhus i bostäder och kontorslokaler till följd av provkörning av reservkraft inom kvarter C bör kunna accepteras då det endast sker 6 ggr/år och därmed inte är dimensionerande.

I anslutning till inlastningszoner kan särskilda krav på bebyggelsen vara nödvändig för att klara riktvärden för lågfrekvent buller inomhus, både för bostäder (Folkhälsomyndigheten) och kontor (Arbetsmiljöverket)

Ventilationshuvar och galler från undervisningsköken på Restaurangskolans tak (kv. J) genererar höga ljudnivåer vid omgivande byggnadskroppars fasader. Källorna behöver åtgärdas för att bostäder ska kunna byggas inom nästkommande etapp;

Dp2b. Exakt utformning för att avskärma bullret avses studeras inom kommande detaljplaneetapp. Åtgärder för att möjliggöra bostäder inom angränsande utbyggnadsetapp, Dp2b, kommer att behöva studeras vidare inom den detaljplanen.

Evenemangsbuller

Enligt vision Söderstaden 2030 som Slakthusområdet är del av ska Söderstaden vara Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med idrottsevenemang och konserter. Området ska också ha ett spännande uteliv med ett brett utbud av restauranger, barer och nattklubbar. Sådana verksamheter kan ge upphov till buller. När bostäder planeras i närheten av till exempel nattklubbar kan detta leda till olägenheter för boende. I förlängningen kan verksamheten behöva begränsas med stöd av gällande lagstiftning. Detta kan i sin tur påverka möjligheterna att genomföra stadens visioner för Slakthusområdet som evenemangs- och nöjesknutpunkt. Bullerdämpande åtgärder för verksamheter är en del av verksamhetsutövarens ansvar, men ljud från besökare till och från evenemang och nattklubbar är en naturlig del en tät stadsdel av innerstadskaraktär.

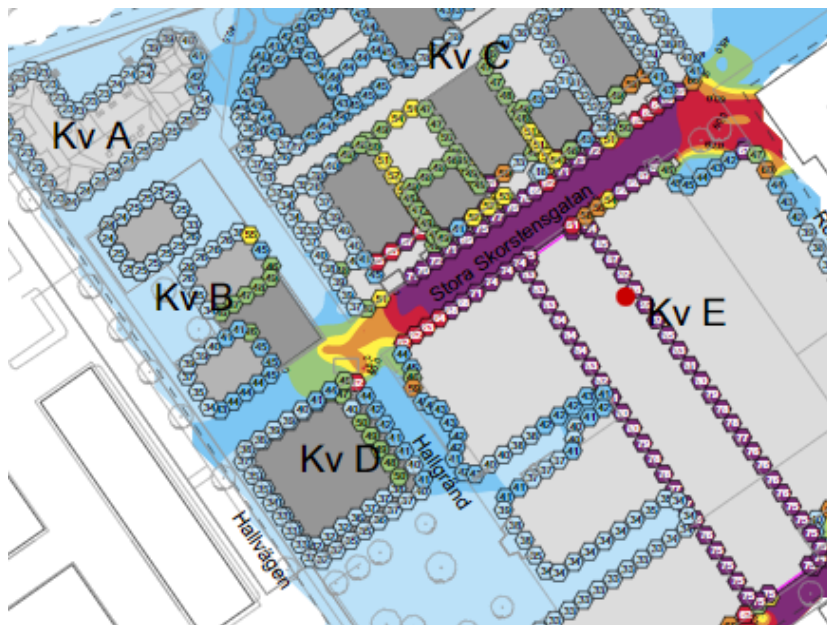


Illustration från bullerutredning som visar ljudnivåer vid livemusik i förbindelsehallen (kv E). Blå= 40-45 dBA, Grönt=45-50 dBA, Gult=50-55 dBA. Detta är exempel på en normal situation i området, vars ljudnivå ska klaras vid bostädernas fasader.

I den planerade Förbindelsehallen finns möjlighet till livemusik. Om livemusik vid områdets uteserveringar ska kunna förekomma samtidigt som riktvärden inomhus uppfylls i bostäderna i kvarter

B måste tillställningarna begränsas i sin omfattning eller placering.

Frågan avses att utredas vidare och lämplig dimensionering preciseras inför granskningsskedet då förutsättningarna för kvarter E är klargjorda. Med lämpliga åtgärder förutsätts Folkhälsomyndighetens allmänna råd om riktvärden avseende buller med hörbara tonkomponenter (25 dBA) samt lågfrekvent buller klaras.

Som kompensationsåtgärd för periodvisa höga bullernivåer utomhus vid bostäderna i kvarter B kan den gemensamma uteplatsen skärmas av med tätt räcke, eventuellt kan även större avskärmning motiveras, till exempel en cirka två meter hög skärm.

Detaljplanereglering för bullerskydd

För att säkerställa en god ljudmiljö för bostäder i området utgår detaljplanen både från att en reglering av verksamheternas bulleralstring krävs och att åtgärder vidtas i bostadsbebyggelsen för att minska påverkan från omgivningen

De bulleråtgärder som föreslås i detaljplanen utgår från en dimensionerande ljudnivå som kan antas förekomma ofta och regelbundet i området. Till detta hör ljud från fläktar, inlastning samt klubbverksamhet med konserter inomhus. Såväl från evenemang som från övriga verksamheter kan det vid enstaka tillfällen alstras ljud som överstiger dessa nivåer. Det kan till exempel handla om enstaka utomhusevenemang som påverkar ljudmiljön i hela området.

För bostäderna i kvarter B införs bestämmelsen b1, som anger att ytterfasad mot bostadslägenhet ska utformas för att klara ljudklass B. Det innebär att bostäderna utformas med tyngre fasader och kraftigare fönster för att minska bullerstörningarna. Bestämmelsen syftar till att dämpa ljudet inne i bostäderna, dels vid de mindre frekventa störningar som inte bedöms vara dimensionerande i bullerberäkningarna och dels för att skapa bättre förutsättningar för att hantera ljud från de många människor som väntas röra sig genom området vid alla tider på dygnet, och som inte betraktas som verksamhetsbuller.

Den föreslagna bebyggelsen i kv B, som planeras för bostäder, möjliggör inte för bostäderna att utformas med en ljuddämpad

sida. Riktvärden för zon A behöver därför tillämpas för kv B. En planbestämmelse (m1) införs därför för omgivande verksamhetskvarter som reglerar att riktvärden för zon A ska klaras vid närmaste bostadskvarter.

För de verksamheter som ligger i anslutning till kommande utbyggnadsetapp, 2B, ställs krav som utgår från att planerade bostäder ska kunna byggas i anslutning till aktuellt detaljplaneområde. Eftersom angränsande planerad bostadsbebyggelse i etapp 2B bedöms kunna utformas med tyst sida införs en bestämmelse som reglerar att verksamhetsbullen inte får överskrida gällande riktvärden för zon B vid närmast liggande bostadskvarter.

Luftkvalitet

En luftkvalitetsutredning har utförts (SLB-analys, nov 2021). De beräknade halterna visar att både miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet Frisk luft för PM10 respektive NO2 klaras i hela planområdet för utbyggnadsalternativet år 2030. I beräkningarna har dock inte utsläpp för planerat ventilationstorn (tunnelbanan) vid Arenavägen inkluderats. Om tillskottet från tornet inkluderas bedöms det finnas risk för överskridande av miljökvalitetsmålet Frisk Luft för PM10 på Arenavägen i anslutning till planerat ventilationstorn. Miljökvalitetsnormen för PM10 riskerar inte att överskridas. Halterna av NO2 påverkas inte av ventilationstornet.

Översvämningssrisker

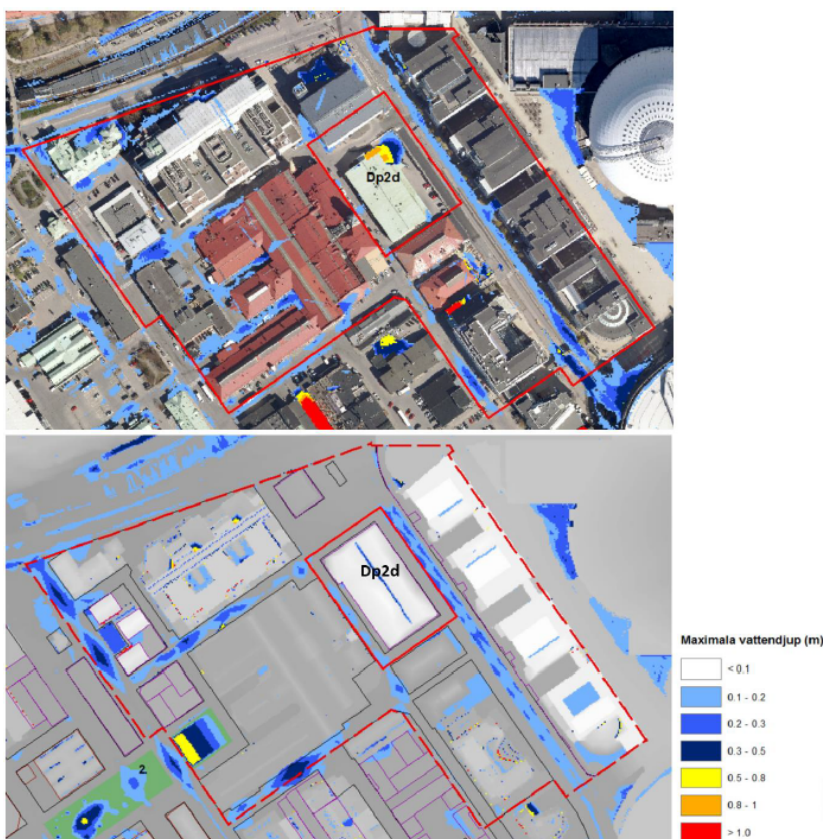
Utförd skyfallsmodellering (WSP, 2022) visar tre huvudstråk för avrinning vid skyfall. Västerut längs Stora Skorstensgatan mot Hallvägen och vidare till befintligt spårområde, västerut längs Styckmästargatan till östra delen av Fällan och söderut längs Arenavägen till Evenemangstorget. Evenemangstorget utformas för att kunna ta emot stora mängder vatten.

Med den höjdsättning som inkluderas i skyfallsmodellen för ny exploatering ansamlas det vatten i lågpunkter längs Stora Skorstensgatan och Hallvägen. Nivåerna blir lägre än vid befintligt scenario. Entréerna längs Kv E ligger på samma nivåer som beräknade vattennivåer. Det finns således en liten risk att det rinner in vatten vid skyfall, dock är risken inte större än vid det befintliga scenariot. Det ansamlas också vatten på Hallvägen intill Kv. A. I kommande projektering behöver det kontrolleras

att vatten kan ledas vidare från denna punkt för att minska risken för att vatten rinner in i byggnaden.

Med föreslagen höjdsättning på Stora Skorstensgatan, Rökerigatan och Norra Entrétorget blir beräknade vattendjup vid tunnelbaneentréerna under nivån för entréerna +41,5 vid ett 100-års regn.

Den nya tunnelbaneentré som ingår i aktuell detaljplan, inom Arenan 2, planeras i den nordöstra delen av Arenavägen. Entrén ligger något lägre än Arenavägen utanför entrén. För att nå entrén från gatan planeras en trappa. Höjdsättningen runt trappan ned till tunnelbaneentrén är satt så att vattnet ska rinna längs Arenavägen och inte ner för trappan och in till tunnelbaneentrén.



Beräknade maximala vattendjup. Den övre bilden visar befintliga förhållanden och den nedre situationen efter föreslagen utbyggnad.

Skyfallsvattnet hanteras i Östra och Västra Fällan (nr 2, karta nedan) samt Slakthusplan (nr 7) Det vatten som inte ryms inom Slakthusplan och i östra respektive västra Fällan leds till befintligt spårområde och under överdäckningen inom Dp5b (nr 12) och vattnet som rinner söderut längs Arenavägen och

Rökerigatan röda pilar, hanteras på Evenemangstorget inom Dp4 (nr 9).

Om inga övriga detaljplaner, utöver Dp1 som vann laga kraft i maj 2021, kan utvecklas kan skyfallsvattnet från Dp2a och det vatten som rinner längs Arenavägen hanteras i en lågpunkt i planerat läge för Evenemangstorget. Skyfallsvattnet från Styckmästargatan delar upp sig på Hallvägen. Delar av flödet rinner norrut och tas omhand inom Dp2a i östra Fällan och delar av flödet rinner söderut och tas omhand i en lågpunkt för planerat läge för centrala parken. Med ny exploatering enligt Dp2a ökar inte översvämningens risken utanför detaljplanen eller Slakthusområdet.



Hantering av skyfallsvatten från Dp2a. Illustration från Skyfallsutredning.

Om Dp2b och Dp4a byggs men inte Dp5 (se etappkarta sid 10) kan skyfallsvattnet från norra delen av Dp2a ledas till befintligt spårområde som i befintligt scenario. Enligt beräkningar av skyfall ansamlas det mindre vatten inom befintligt spårområde med exploateringen för Dp2a än vid befintligt scenario.

Transporter och hantering av farligt gods

Den norra del av Arenavägen, från Palmfeltsvägen och norrut, är klassad som sekundär farligt godsled, vilket berör Köttboden och en mindre del av Arenan 2. Riskerna för en olycka i det aktuella vägavsnittet bedöms dock som mycket små och föreslagna

förändringar och uppförande av bebyggelse bedöms kunna genomföras utan att riskreducerande åtgärder ska behöva vidtas.

Risker kopplade till hantering och transporter av dieseltankar i kv C, Palmfelt center, bedöms som marginella. Påfyllning sker normalt en gång per år och tankarna bedöms uppfylla dagens krav på utformning. Tankarna bedöms därmed inte innebära ett hinder för att inrymma planerad verksamheter i området, eller ställa krav på riskreducerande åtgärder.

Risker kopplat till evenemang och stora personflöden
Närheten till Globenområdet och den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet innebär att området måste kunna hantera stora personflöden. Detta kan innebära stora säkerhetsutmaningar, varför en särskild risk- och säkerhetsutredning har tagits fram för berörda detaljplaneetapper i Slakthusområdet (utöver aktuell detaljplan omfattas etapp 2b och 4a). Olika säkerhetsaspekter har identifierats vilka omfattar säkerhet i samband med höga personflöden, till exempel olyckor till följd av trängsel och konflikter med fordon, utrymnings- och insatsmöjligheter, samt skydd mot terrorhandlingar och sabotage. Analysen pekar på en förhöjd hotbild och risknivå i området.

Ett antal förslag till riskreducerande åtgärder har presenterats initialt, vilka främst omfattar tillfälliga regleringar av flöden samt utformning av allmän plats. Utifrån den säkerhetsutredning som tagits fram till samrådet gör staden bedömningen att inga regleringar behöver göras på plankartan för att minska risken för olyckor i samband med stora gångflöden. I det fortsatta planarbetet kommer säkerhetsfrågorna att studeras ytterligare samt samordnas med angränsande planetapper inom Slakthusområdet. I projektering av allmän platsmark behöver hänsyn tas till utformning för att bland annat minska risken för höga hastigheter i området och konflikter mellan gående och fordonstrafik.

Grundvatten

Byggnader och anläggningar inom och i anslutning till planområdet ska förutsättas vara känsliga för grundvattenpåverkande åtgärder.

Om ingrepp måste göras i befintliga grundvattenbarriärer/ -trösklar är det viktigt att återskapa nya med exempelvis strömningsavskärande fyllning i ledningsgravar eller

grundvattenavskärmning under och intill källare för att inte sänka grundvattennivåerna.

Dränerande ingrepp ska inte göras till större djup/lägre nivåer än medelvärdet för tidigare uppmätta grundvattennivåer.

Föroreningar i mark

Staden bedömer att förekommande föroreningar kan hanteras vid genomförande av planen.

Oavsett om markföroreningar inom Dp 2a innebär acceptabla eller oacceptabla risker med avseende på hälsa och eller miljö så innebär de ställvis förekommande föroreningarna att schaktmassor behöver hanteras och anmälas. För detta kommer arbetet utgå från den övergripande masshanteringsplan samt platsspecifika riktvärden som har tagits fram för Slaktshusområdet som helhet. Inom den /de ytor där åtgärd krävs föreslås mätbara åtgärds mål för Dp 2a i överensstämmelse med framtagna platsspecifika riktvärden för att tillse att alla oacceptabla risker åtgärdas.

Inom och kring kv. B

Utgående från riskbedömningen, som utförts med framtagna platsspecifika riktvärden och hittills erhållna resultat, bedöms oacceptabla miljö- och hälsorisker kunna föreligga inom och kring kv. B med markanvändning enligt planförslaget (bostad, verksamheter, hårdgjorda ytor).

Inför schaktarbetet inom och kring kv. B (hus 32 samt allmän platsmark) kommer fördjupade undersökningar med avseende på PAH samt tyngre aromater utföras.

Utgående från resultatet avgränsas det förorenade området och åtgärd bestäms. Åtgärderna bedöms kunna utföras inom ramen för planförslaget. För byggnad B och D införs en administrativ bestämmelse (a1) som anger att markföroreningar ska vara avhjälpa eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked ges.

Övriga delar av Dp2a

Utgående från riskbedömningen, som utförts med framtagna platsspecifika riktvärden och hittills erhåller resultat, bedöms acceptabla miljö- och hälsorisker föreligga i övriga delar av Dp2a med markanvändning enligt planförslaget (verksamheter, hårdgjorda ytor).

Inom Arenan 2, kv. A (hus 1) och E (Hus 13-15, 24-26) bedöms ingen ytterligare provtagning behövas. I övrigt då provtagningen är översiktlig och då många ytor/byggnader ej provtagits kan det inte uteslutas att där förekommer ytterligare områden med förhöjda föroreningsnivåer.

Prover kommer uttas för att kontrollera föroreningshalter, bedöma eventuella hälso- och miljörisker i befintliga byggnader samt hur schaktmassor ska hanteras.

För byggnad E (hus 26) föreslås att kompletterande porluftsmätningar utförs i samband med ombyggnadsarbetena i och under golven. Den uppföljande inomhusmätningen föreslås ingå i en uppföljande kontroll efter byggnadens färdigställande

Inom kv. C (Palmfelt center) och kv J där det finns och kommer fortsätta finnas en skola i befintlig byggnad har inga prover uttagits. Byggnadens inomhusluft planeras undersökas av verksamhetsutövaren.

Länshållningsvatten

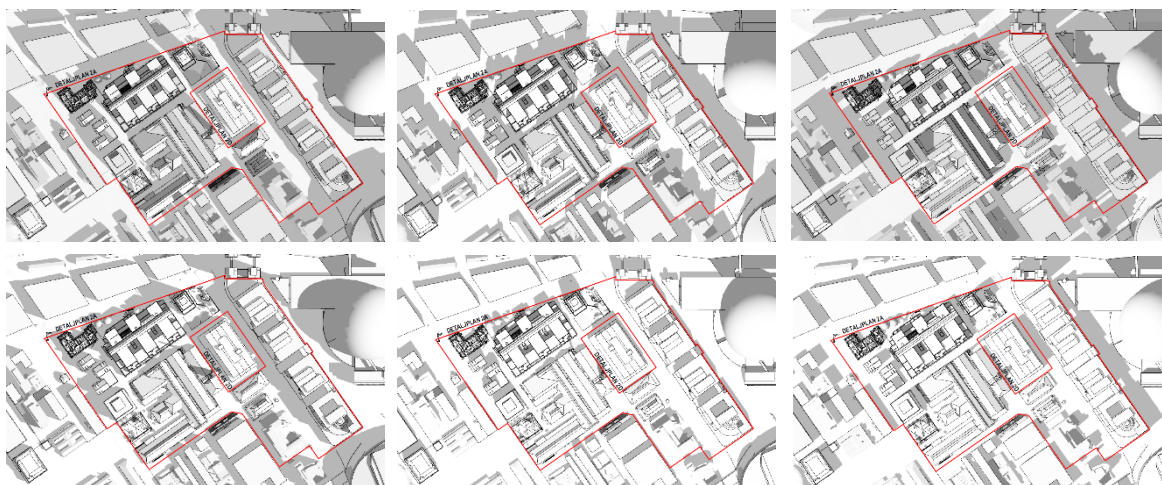
Uppmätta PFAS-halter bedöms inte innebära hälso- eller miljörisker men vid länshållning ska PFAS samt övriga föroreningar i länshållningsvattnet beaktas.

Föroreningar i befintliga byggnader

Förhöjda föroreningshalter har noterats i flera fall, vilket kan vara en indikation på en föroreningskälla i byggnadsmaterial eller underliggande mark. Inmätta värden pekar på så låga nivåer att de inte riskerar att påverka människors hälsa. Osäkerheten i resultaten innebär dock att kompletterande mätningar bör genomföras. För hus A, E, G och S föreslås att kompletterande inomhusluftundersökning genomförs innan detaljplanens granskningsskede.

Ljusförhållanden och lokalklimat

I slakthusområdet är strukturen tät med flera mindre platsbildningar där även gatorna är kvalitativa stadsrum med vistelsevärden. Generellt har parkerna och torgen potential att bli solbelysta. Gatorna i öst-västlig riktning får eftermiddags-och kvällssol. Ljus under förmiddagen är framträdande på gator i nord-sydlig riktning. En indragen övre våning påverkar inte resultatet i gatunivå.



Skuggstudie som visar 9:00, 12:00 och 15:00 vid vår- och höstdagjämning (övre rad) respektive 20 juni (nedre rad). Bild: ElinderSten/SBK.

Trygghet

Trygghet är ett särskilt fokusområde för aktuell detaljplaneetapp. Planförslaget bidrar till detta genom att möjliggöra ett levande område med blandade verksamheter, som gör att området befolkas under alla tider på dygnet (se illustration nedan) och har möjlighet att utvecklas och anpassas efter framtida behov. Vidare skapas fler transparenta fasader, större entrétäthet i området samt fler möjligheter att välja olika vägar genom området. Bättre orienterbarhet och en tydlig indelning mellan privat och offentlig mark kan också bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Barnkonsekvenser

Idag är Slakthusområdet i huvudsak ett verksamhetsområde och det bedöms inte finnas några platser som är naturliga målpunkter för barn. Däremot finns det kulturella målpunkter som besöks av ungdomar. Det finns många kommersiella och några kulturella verksamheter inom Globenområdet. I intilliggande detaljplan (etapp 1) planeras en ny skola med idrottssal och skolgård och en ny lekplats.

Tunnelbanestationen, torgen, fickparkerna och parken Fällan samt aktiva bottenvåningar kan tillkomma som nya målpunkter. Tillsammans med Globenområdets kommersiella utbud och utbud av sportaktiviteter, tillskapas en variation i stadsdelen.

Parker och torg kan komma att uppskattas som mötesplatser av områdets ungdomar då de är av icke kommersiell karaktär.

Tidplan

Samråd 23 mars – 5 maj 2022

Granskning mars - april 2023

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden september 2023

Antagande i kommunfullmäktige november 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar genom markägaransvar samt bekostar och genomför åtgärder på allmän plats. Kontoret ansvarar för att ta fram erforderliga avtal och överenskommelser.

Trafiknämnden genom dess trafikkontor och Ersta-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd genom dess stadsdelsförvaltning ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten utför fastighetsbildning, vilket krävs för att bygglov ska kunna ges i enlighet med planen. Fastighetsbildning sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Respektive byggaktör finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar, ledningar och iordningställande av utemiljö på kvartersmark.

Region Stockholm genom dess Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) ansvarar för utbyggnad av tunnelbana genom delar av planområdet, samt att dess Trafikförvaltning ansvarar för planering av busslinjenät och uppförande och underhåll av busshållplatser. Trafikförvaltningen bevakar påverkan på tunnelbaneanläggningen under förvaltningsskedet och därmed

även byggnationer som avses tillkomma ovanpå tunnelbaneanläggningen i framtiden.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Följande avtal och överenskommelser behöver tecknas för att detaljplanen ska kunna genomföras:

- Överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och byggaktörerna. Avtalen reglerar överlåtelse av den mark som avses säljas alternativt markupplåtelse av den mark som avses upplåtas med tomträtt, samt frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera).
- Överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och Atrium Ljungberg såsom tomträttshavare till fastigheterna Kylhuset 4, Kylhuset 23, Kylhuset 26, Kylhuset 28, Sandhagen 11, Sandhagen 12, Sandhagen 13, Sandhagen 15. Avtalen reglerar tomträttsupplåtelse och justerade fastighetsgränser, samt frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera).
- Exploateringsavtal med överenskommelse om överlåtelse av mark mellan Stockholms stad och Atrium Ljungberg såsom ägare till fastigheten Sandhagen 15, liksom mellan Stockholms stad och Klövern Stadion AB såsom ägare till fastigheten Arenan 2. Avtalet reglerar frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera) och de marköverföringar som är aktuella.
- Avtal om anslutning till sopsug för kv B och D ska tecknas innan exploateringsavtal.
- Avtal om parkeringsköp mellan Stockholm Parkering och övriga byggaktörer.
- Avtal med berörda ledningsägare avseende genomförande.
- Avtal som reglerar ny infarter till Arenan 2, mellan berörda fastighetsägare (Klövern, SGAF) samt Stockholm Parkering och Trafikkontoret.
- Avtal eller förrättning som reglerar Gemensamhetsanläggning 1 mellan berörda parter (Klövern, SGAF, Strawberry property)

- Ansvar för bärande konstruktion inom skyddsrum/under torg ska regleras genom avtal mellan fastighetsägaren (Atrium Ljungberg) och Stockholms stad.
- Underhåll och driftansvar för undermarksutrymme under Rökerigatan ska regleras genom avtal med fastighetsägaren (Atrium Ljungberg) och Stockholm Stad.

Innan detaljplanen antas ska genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare planlagt. Följande gällande planer berörs och föreslås helt eller delvis att ersättas:

- Stadsplan Pl 3372 (ursprunglig plan, laga kraft 1946)
- Pl 3445 (mindre del vid ”Rökeritorget”, laga kraft 1948)
- Pl 3589 (mindre del av Rökerigatan, laga kraft 1948)
- Dp 8522 (Palmfeltsvägen och Globen t-banestation, laga kraft 1988)
- Dp P1999-07346 (Påbyggnad Palmfeldt Center och parkeringshus, laga kraft 2000)
- Dp 2008-09117 (Tele2-arena, Arenavägen, laga kraft 2010)
- Dp 2009-09318 (Globen shopping mm, laga kraft 2010).

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga planer. Inför granskning kommer en detaljerad tabell redovisas som beskriver i detalj hur gällande planer påverkas.

Nya tunnelbanans ÄDp 2014-18909 löper genom aktuellt planområde och fick laga kraft den 16 september 2019. Genomförandetid gäller t.o.m. 2024-09-16. Denna avses inom planområdet att ersättas av aktuell detaljplan.

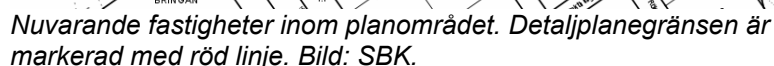
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen berör 11 fastigheter, varav sju hela fastigheter (Kylhuset 23, Kylhuset 4, kylhuset 28, Kylhuset 26, Sandhagen 11, Sandhagen 12, Sandhagen 13) och delar av fyra fastigheter (Sandhagen 15, Arenan 2, Johanneshov 1:1, Enskede Gård 1:1)

En fastighet, Arenan 2, ägs av Klöver Stadion AB. Resterande fastigheter ägs av Stockholm stad. Av de av kommunen ägda fastigheterna är åtta upplåtna med tomträtt:

- Kylhuset 23 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB
- Kylhuset 4 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 32 AB
- Kylhuset 28 är upplåten med tomträtt till Palmfelt Center Fastighets AB, St. Erik Markutveckling AB
- Kylhuset 26 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 13 AB
- Sandhagen 11 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter I Stockholm AB
- Sandhagen 12 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 32 AB
- Sandhagen 13 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 7 AB
- Sandhagen 15 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg AB



Användning av mark

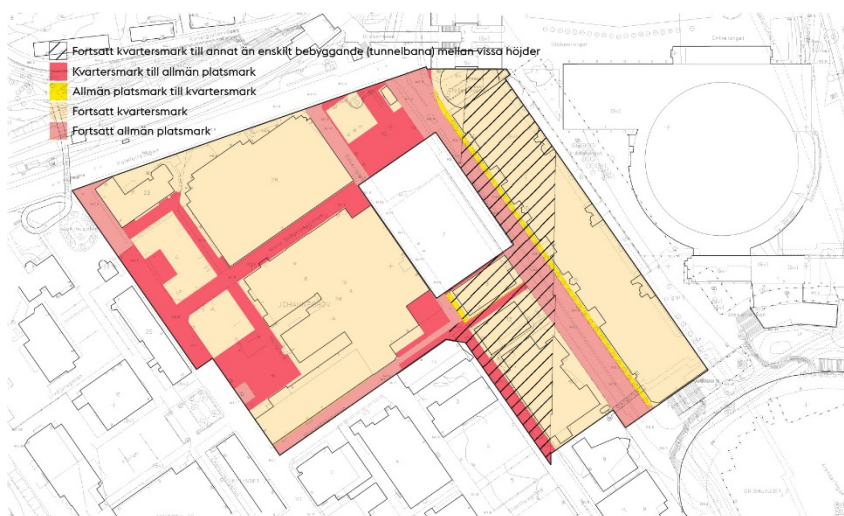
Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för centrum, tillverkning med begränsad omgivningspåverkan samt tillhörande försäljning, kontor, hotell, bostäder, skola samt teknisk anläggning. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång-och cykeltrafik, torg samt parkområde.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra separata fastigheter som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Vissa kvarter planeras för att innefatta flera fastigheter. Större delen av planområdet är idag utlagt som kvartersmark, främst med användning industri, kontor och trafikområde.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar. Bland annat föreslås tredimensionell fastighetsbildning för undermarksutrymme för skyddsrum och serverhall under Norra entrétorget, som är allmän plats. Prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning.

Ett antal områden ska ändras från kvartersmark till allmän platsmark för parker, torg och gator och ingå i fastighet som ägs av Stockholms stad, förslagsvis Johanneshov 1:1. För att uppnå det behöver delar av fastigheterna Kylhuset 4, 26, 28 samt Sandhagen 15 fastighetsregleras.



Figuren illustrerar detaljplanens struktur där kvartersmark illustreras i gult och allmän platsmark i rött, samt vilka överföringar från kvartersmark till allmän platsmark och vice versa som är nödvändiga i samband med plangenomförande. Tunnelbanan inom skrafferat område. Bild: SBK.

Rättigheter

Inom planområdet finns ledningsrätt för Fjärrkylaledningar för Stockholm Exergi (Fortum Värme samägt med Stockholms stad enligt fastighetsregistret), med beteckning 2013-10776,4.

Ledningsrätten ges stöd i detaljplan genom införande av markreservat (u-område), vars placering i kvarteret framgår i stycket Fjärrvärme/fjärrkyla på sid 62.

Det finns tre officialservitut för väg (A100/1989.1, A160/1983.1 och 2018-15372.2) till förmån för Sandhagen 8, 9, 11 och 12 som belastar Johanneshov 1:1 och Sandhagen12. Avsikten är att rättigheterna ska upphävas eftersom de härskande fastigheterna kommer få in-/utfart via allmän gata.

Det finns även ett servitut (A122/1992.29) för väg till förmån för Arenan 3 inom Arenan 2. Servitutet är möjligt att bibehålla i aktuell detaljplan.

Arenan 2 belastas även av inskrivna avtalsservitut för kraftledning, vilket är möjligt att bibehålla inom aktuell detaljplan.

Någon form av rättighet kommer att behöva bildas för del av t-baneuppgång, mellanplanet, som går in under allmän platsmark och Arenan 2.

Befintlig gemensamhetsanläggning, Arenan g:a 1 bestående av markyttskikt, belysning, avvattnings, markvärme, växtlighet mm, behöver omprövas.



*Befintlig gemensamhetsanläggning, g:a 1,
ytor markerade med rosa i bilden*

Gemensamhetsanläggning alternativt servitut för kvartersgemensamma funktioner kan bli aktuellt om kvarter delas upp i flera fastigheter. I planen avsätts inte några markreservat för detta och sådant inrättande kan komma att kräva överenskommelse mellan parterna.

De fastigheter som ska bildas inom vilka tunnelbaneanläggning är belägen kommer belastas av rättighet (officialservitut, exproprierad rättighet eller avtalsrättighet) för huvudmannen för tunnelbana, för att denne ska säkra sin rätt till utrymmena för tunnelbanan.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna ska stå för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken, samt för eventuella återställningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Staden svarar för kostnaderna för anläggningar (gator, parker m.m.) inom allmän platsmark. Privat fastighetsägare bekostar sin del av utbyggnaden av den allmänna platsmarken genom exploateringsbidrag, detta regleras i exploateringsavtal mellan staden och aktuell fastighetsägare.

Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i överenskommelse om exploatering, samt exploateringsavtal, mellan staden och byggaktörerna.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet för de blivande fastigheter som inte upplåts med tomträtt.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark och tomträttsavgälder. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörernas

kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

El och tele, gas, fjärrvärme/-kyla

Staden och de ledningsägande bolagen bekostar omläggning och nyläggning av ledningar. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för markrening och anläggningar inom allmän platsmark. För de framtida fastigheterna, som staden avser att sälja eller upplåta med tomträtt till byggaktörerna, gör staden en bedömning om det kan förekomma föroreningar och bekostar egna provtagningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen av marken för att den ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar förknippade med hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering, samt i exploateringsavtal.

Atrium Ljungberg, genom bolag, äger de förorenade byggnader som ska bevaras inom planområdet och ansvarar för den eventuella sanering som behövs av byggnaderna för att de ska kunna användas i enlighet med detaljplanen.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, el och fjärrvärme finns framdraget i området och kommer att byggas ut i samband med utveckling av området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna. För vatten och avlopp, el, fjärrkyla, gas, tele, fjärrvärme samt sopsug; se beskrivning under rubriken teknisk försörjning. För dagvatten; se beskrivning under rubriken konsekvenser.

Genomförandeprocessen

Byggnationen kommer att ske inom planområdet under tiden som verksamhet pågår här och i resterande delar av Slakthusområdet.

För att befintliga verksamheter och utbyggnaden av tunnelbanan ska störas så lite som möjligt är bygglogistikhantering, samordning och information viktigt.

Staden inleder normalt med sina arbeten med schakt och markrening, teknisk försörjning och gator. Därefter kan byggnation av fastigheter påbörjas.

För att hinna färdigställa den nya föreslagna tunnelbaneuppgången i Arenan 2 till den nya tunnelbanestationens öppnande planeras förberedande ledningsflytt i Arenavägen och ombyggnad inom befintlig fastighet.

Genomförandet av Arenavägens sänkning och utbyggnaden av kv Arenan 2 är viktig för att uppfylla planens syfte. Utbyggnaden av Arenan 2 mot Arenavägen ska därför ske innan, eller senast samtidigt med, påbyggnad av byggnadshöjden i kvarteret.

Under utbyggnadstiden och då inflyttning påbörjas är det viktigt att det finns trygga vägar att ta sig på till skola, tunnelbana och andra viktiga målpunkter. I takt med inflyttning kommer parker och torg att färdigställas. Tillfällig användning, som t ex stadsodling, kan bli aktuellt under utbyggnadstiden.

Skyddsrum

Fastighetsägare ska före påbörjande av ändringsarbetet med hjälp av skyddsrumssakkunnig försäkra sig om ett korrekt utförande av avsedd ändring. Efter klartecken från sakkunnig kan arbetet påbörjas och när det är slutfört ska detta intygas av sakkunnig genom ett så kallat skyddsrumssintyg. Den sakkunnige ska lämna skyddsrumssintyget till byggnadens ägare samt registrera åtgärderna hos MSB. Skyddsrumssintyget utgör underlag för att myndigheten vid en framtida kontroll av skyddsrummets underhåll ska kunna konstatera att ändringen inte är ett otillåtet ingrepp. Revideringen ska ske med beaktande av de krav som gäller för upprättande av iordningställanderitning enligt 7:42 § lagen (2006:545) om skyddsrum.

Störningar under byggtiden

Stadens krav som gäller byggbuller (NFS 2004:15) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. En logistikfunktion avses att upprättas i de

södra delarna av Slakthusområdet för att kunna styra byggtrafik och leveranser.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen fått laga kraft.