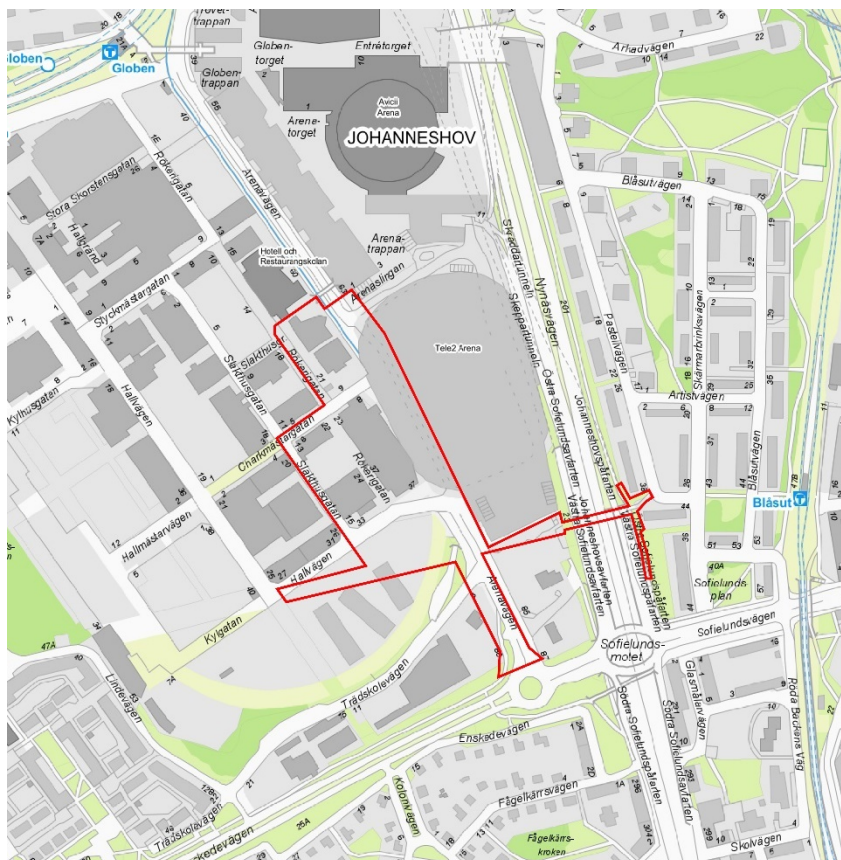


## Planbeskrivning Detaljplan för Styckmästaren 1 m.fl. Slakthusområdet etapp 4a i stadsdelen Johanneshov, S-Dp 2020-14677



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 Slakthusområdet intill Globenområdet som en del av en hållbar blandstad samt säkerställa bevarandet av befintliga kulturmiljöklassade byggnader. Planen ska möjliggöra ny bebyggelse för konstnärlig utbildning, kontor och centrumändamål. Syftet är också att möjliggöra en utbyggnad av allmän plats och gator som kopplar området till omgivande gatunät. Arenavägen föreslås i ett nytt läge som möjliggör utbyggnad av verksamheterna under Tele2 Arena. Gatans föreslagna placering skapar förutsättningar för en ändamålsenlig trafikföring genom Slakthusområdet. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen samt en ny gångbro på kvartersmark över Arenavägen för att stärka kopplingarna mellan Slakthusområdet och intilliggande områden.

Föreslagen bebyggelse ska bidra till levande offentliga rum med aktiva bottenvåningar och hög entrétäthet. Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket kommer att säkerställas med särskilda utformningsbestämmelser. I det fortsatta arbete kommer ett arkitekturprogram tas fram som kommer att kopplas till detaljplanen.

Planen möjliggör en upprustning och utveckling av allmän plats i enlighet med framtagna riktlinjer för Slakthusområdet. Evenemangstorget och föreslagen bro över Arenavägen förstärker länken mellan Slakthusområdet och Globenområdet. Evenemangstorget kommer att vara en öppen och flexibel mötesplats för både evenemang och vardagsliv samt ska möjliggöra visitering vid evenemang. Torget ska även kunna omhänderta vatten vid skyfall genom ett föreslaget underjordiskt magasin.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd 24 maj 2022 – 29 augusti 2022
- Granskning september 2023
- Antagande juni 2024

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	7
Tidigare ställningstaganden .....	9
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>13</b>
Om Slakthusområdet.....	13
Landskapsbild/stadsbild .....	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	14
Befintlig bebyggelse .....	16
Gator och trafik.....	17
Skyddsrum.....	19
Natur .....	20
Offentlig service.....	20
Kommersiell service .....	20
Geotekniska förhållanden.....	20
Hydrologiska förhållanden.....	21
Dagvatten .....	22
Störningar och risker .....	24
<b>Planförslag</b> .....	<b>27</b>
Övergripande gestaltungsprinciper.....	28
Bebyggelse.....	30
Allmän plats - Torg .....	42
Allmän plats - Gator och trafik.....	46
Socialt värdeskapande analys (SVA).....	51
Planbestämmelser i plankartan .....	52
Teknisk försörjning .....	59
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>59</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	59
Naturmiljö .....	61
Dagvatten .....	61
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	62
Landskapsbild/stadsbild .....	63
Trafik.....	64
Riksintresse för kommunikation .....	65
Störningar och risker .....	65
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	68
Barnkonsekvenser.....	69
<b>Tidplan</b> .....	<b>69</b>

<b>Genomförande .....</b>	<b>70</b>
Organisatoriska frågor .....	70
Verkan på befintliga detaljplaner .....	75
Fastighetsrättsliga frågor .....	77
Ekonomiska frågor .....	82
Tekniska frågor .....	84
Genomförandeprocessen .....	84
Genomförandetid .....	85

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *PM Tekniska olycksrisker (Bengt Dahlgren, 2021-12-03)*
- *Säkerhetsutredning (Bengt Dahlgren, 2022-04-04)*
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Liljemark consulting, 22-02-14, rev 2022-02-21)*
- *Sammanfattande dagvattenutredning etapp 4a (Sweco, 22-03-21)*
- *Trafikanalys Slakthusområdet (WSP, 2022-02-25)*
- *PM Geoteknik nr 1 (WSP, 2022-03-03)*
- *Gestaltning-PM Allmän platsmark (Nyréns Arkitektkontor, 22-03-24)*
- *Gångflödesanalys BAS (Spacescape, 2021-10-18)*
- *Gångflödesanalys laborationer (Spacescape, 2021-12-01)*
- *Luftkvalitetsutredning för Slakthusområdet, etapp 4a och 4b (SLB analys, oktober 2021)*
- *PM Skyfallsanalys Dp4a - Evenemangskvarteren (WSP, 2022-04-08)*
- *Rapport skyfallsanalys Slakthusområdet (WSP, 2022-04-27)*
- *Antikvariskt PM (Nyréns Arkitektkontor 2022-03-25)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys för Styckmästaren 3 (White arkitekter, 22-02-15)*
- *Solstudie, White arkitekter 2022-02-28*
- *PM Gång- och cykelbro över Nynäsvägen, Principer för gestaltning. (Rundquist arkitekter, 2022-05-16)*
- *Miljötekniska utredning av föroreningsrisker, hus 22, Styckmästaren 3 (WSP, 2022-02-25)*
- *Miljöteknisk provtagning av inomhusluft och dricksvatten ( Jordnära miljökonsult AB, 2022-01-26)*

#### Övrigt underlag

- *Program för Slakthusområdet, Stockholm stad 2017-02-02*
- *Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet, Stockholm stad, mars 2021*
- *Slakthusområdets Mobilitets- och parkeringsstrategi, Stockholm stad 2021-02-05*
- *Slakthusområdet Kvalitetsprogram för offentliga rum, version 2.1 (Nyréns Arkitektkontor, 2022-04-13)*

### Medverkande

Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av stadsplanerare Mats Jakobsson och plankonsulter Emelie Resvik, Gunnar Stomrud och Johan Marklund från White arkitekter samt karttekniker Oscar Jarheim på Stadsbyggnadskontoret. Vidare har projektledare Margaretha Hult, landskapsarkitekt Agneta Schill, miljöspecialist Åsa Fritioff, trafikplanerare Anna Widborg och byggprojektledare/konsult Anna Pramsten från Exploateringskontoret medverkat.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdet intill Globenområdet som en del av en hållbar blandstad samt säkerställa bevarandet av befintliga kulturmiljöklassade byggnader. Planen ska möjliggöra ny bebyggelse för konstnärlig utbildning, kontor och centrumändamål. Syftet är också att möjliggöra en utbyggnad av allmän plats och gator som kopplar området till omgivande gatunät. Arenavägen föreslås i ett nytt läge som möjliggör utbyggnad av verksamheterna under Tele2 Arena. Gatans föreslagna placering skapar förutsättningar för en ändamålsenlig trafikföring genom Slakthusområdet. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen samt en ny gångbro på kvartersmark över Arenavägen för att stärka kopplingarna mellan Slakthusområdet och intilliggande områden.

Föreslagen bebyggelse ska bidra till levande offentliga rum med aktiva bottenvåningar och hög entrétäthet. Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket kommer att säkerställas med särskilda utformningsbestämmelser. I det fortsatta arbete kommer ett arkitekturprogram tas fram som kommer att kopplas till detaljplanen.

Planen möjliggör en upprustning och utveckling av allmän plats i enlighet med framtagna riktlinjer för Slakthusområdet. Evenemangstorget och föreslagen bro över Arenavägen förstärker länken mellan Slakthusområdet och Globenområdet. Evenemangstorget kommer att vara en öppen och flexibel mötesplats för både evenemang och vardagsliv samt ska möjliggöra visitering vid evenemang. Torget ska även kunna omhänderta vatten vid skyfall genom ett föreslaget underjordiskt magasin.

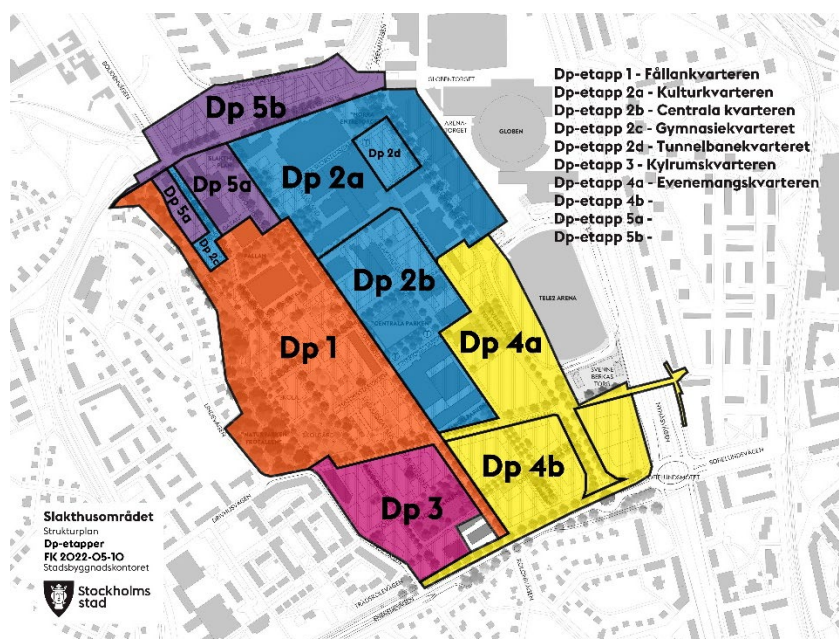


Flygbild med ungefärligt planområde sett från sydväst.

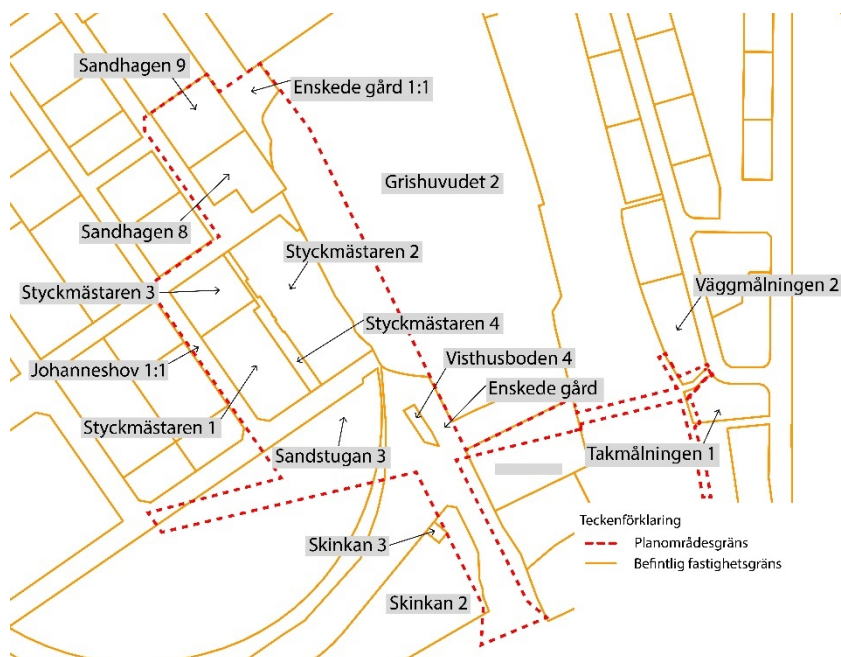
## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 5 hektar och ligger i stadsdelen Johanneshov. Det avgränsas i öster av Tele2 Arena, i norr av Arenabron och gränden mellan Sandhagen 9 och 11, i väster av Rökerigatan och Slakthusgatan i söder av Enskedevägen och i öster av Pastellvägen.



Etappkarta för Slakthusområdet. Aktuell plan är Dp 4a - Evenemangskvarteren.



Fastigheter (orange linje) inom planområdet. Planområdet är markerat med röstreckad linje. Bild: SBK

#### Fastigheter inom planområdet:

Skinkan 2	Befintlig tomträtt, OKQ8 AB är tomträttsinnehavare
Skinkan 3	Ägs av Exploateringskontoret
Johanneshov 1:1	Ägs av Exploateringskontoret
Visthusboden 4	Ägs av Stockholm Stads Parkering AB.
Grishuvudet 2	Ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Styckmästaren 1	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB
Styckmästaren 2	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB
Styckmästaren 3	Befintlig tomträtt, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 Ab är tomträttsinnehavare
Styckmästaren 4	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB
Sandhagen 8	Befintlig tomträtt, Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag är tomträttsinnehavare
Sandhagen 9	Befintlig tomträtt, Bro Sandhagen 9 Aktiebolag är tomträttsinnehavare
Enskede gård 1:1	Ägs av Exploateringskontoret
Väggmålningen 2	Brf Pastellvägen



Takmålningen 1	Befintlig tomträtt, Svenska Bostäder AB är tomträttsinnehavare
Sandstugan 3	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

I översiktsplanen ska Slakthusområdet utvecklas från ett renodlat verksamhetsområde 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. Beslutet innebar att flera nämnder gavs i uppdrag att inleda utrednings- och planprogramarbete för Söderstaden. Slakthusområdet är en del av stadsutvecklingsområdet "Söderstaden". Söderstaden består av områdena Gullmarsplan-Nynäsvägen, Slakthusområdet och Globenområdet. Det mycket goda kollektivtrafikläget och de många målpunkterna medför att Söderstaden stärks som en regional tyngdpunkt och ett nav för idrott, evenemang och nöjen.

Ambitionen är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i högsta internationella klass. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemang ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska Söderstaden också bli en attraktiv stadsdel, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya byggnader.

#### Program för Slakthusområdet

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-02. Efter planprogrammet har södra strukturen omarbetats för att möjliggöra för arenaverksamhetens bevarande och utveckling av Slakthusområdet. Samtidigt har antalet arbetsplatser ökats och antalet bostäder minskat. Det planeras för cirka 3 000 bostäder och cirka 14 000 arbetsplatser. Flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från olika

årtionden planeras att bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets succesiva 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”.

#### Detaljplaner gällande

För området gäller ett flertal stads- och detaljplaner.

- Stadsplan P1-2265 från 1939 och medger kvartersmark för bostadsbebyggelse.
- Stadsplan P1-3372 från 1946 och medger markanvändning industri.
- Stadsplan P1-1715D från 1945 medger industriändamål och trafikområde.
- P1-4051 från 1952 medger industri.
- P1-5058 från 1957 medger gata och park.
- Stadsplan P1-7450A från 1975 och medger gatemark.
- TDp 95035 vann laga kraft 1996 och medger genom tillägg arbetstunnel.
- Detaljplan 93023 vann laga kraft 1998 och medger infart
- Dp 2006-01726 och Dp 93023 vann laga kraft 2006 respektive 1998 och medger drivmedelstationer och gata.
- Dp 2008-09117 vann laga kraft 2010 och medger idrotts-, kultur- och centrumändamål.

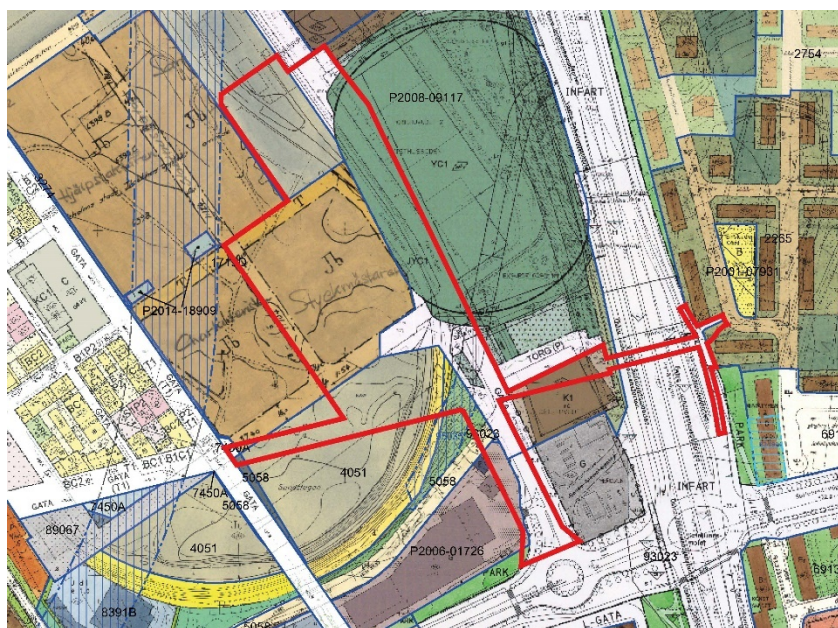


Bild som visar gällande planer. Planområdet markerat med röd linje.

Inom Slakthusområdet pågår ett flertal pågående planarbeten:

- Dp 2019-06180, Sandhagen 15 m.fl (Etapp 2a) vars syfte är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Arenaområdet till en hållbar blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar.
- Dp 2019-08051, Hjälpslaktaren m.fl, Slakthusområdet etapp 2b, som syftar till att möjliggöra för kontor, bostäder, handel, kultur, kommersiell service och allmän platsmark.
- Dp 2019- 04267, del av fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet etapp 2c, som syftar till att möjliggöra en gymnasieskola.
- Dp 2019- 05073, Sandhagen 2 mfl, Slakthusområdet etapp 2d, som syftar till att möjliggöra kontor, hotell och centrum.
- Dp 2020-05075, Isterbandet 3 m fl, Slakthusområdet etapp 3, som syftar till att möjliggöra bostäder, kontor mm.

Kommunala beslut i övrigt

*Stockholmsförhandlingen*

I januari 2014 tecknade staten, Stockholms läns landsting, och Stockholms stad, Solna stad, Nacka kommun och Järfälla kommun ett avtal om en utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande. I det som kallas 2013 års Stockholmsförhandling ingår att kommunerna åtar sig att planera för 78 000 bostäder i tunnelbanans influensområde, varav ca 45 900 i Stockholm stad. Planområdet ingår i influensområdet.

**Aktieöverlåtelseavtal Atrium Ljungberg AB**

Stockholms stad har träffat ett avtal med Atrium Ljungberg AB som innebär ett långvarigt samarbete om stadsutvecklingen i en del av Slakthusområdet som motsvarar en tredjedel av det totala området. Bolaget tillträdde ett antal fastigheter upplåtna med tomträtt samt erhöll ett antal markanvisningar i maj 2019. En del av de förvärvade byggnaderna finns inom aktuellt planområde (Styckmästaren 3).

**Markanvisning**

Exploateringsnämnden har 2021-04-29 markanvisat till:

- Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg AB inom fastigheterna Styckmästaren 1-4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1 för högskolelokaler, kontor och centrumändamål i bottenvåningen - kvarter O, P och Q.

- Markanvisningen för kvarter P och Q förutsätter att hyresavtal tecknas mellan Stockholms Konstnärliga Högskola och Atrium Ljungberg AB för att samla deras institutioner i en enda byggnad i Slakthusområdet. Om hyresavtal inte tecknas faller markanvisningarna för del av kvarter P och Q.

Exploateringsnämnden har 2021-08-26 markanvisat till:

- Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag och Corem Property Group AB inom fastigheterna Sandhagen 8 och del av Johanneshov 1:1 Stockholm för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål – kvarter M.
- Castellum Bro Sandhagen 9 AB och Castellum Stockholm AB inom Sandhagen 9 för kontor med lokaler i bottenvåningen för centrumändamål – kvarter T.

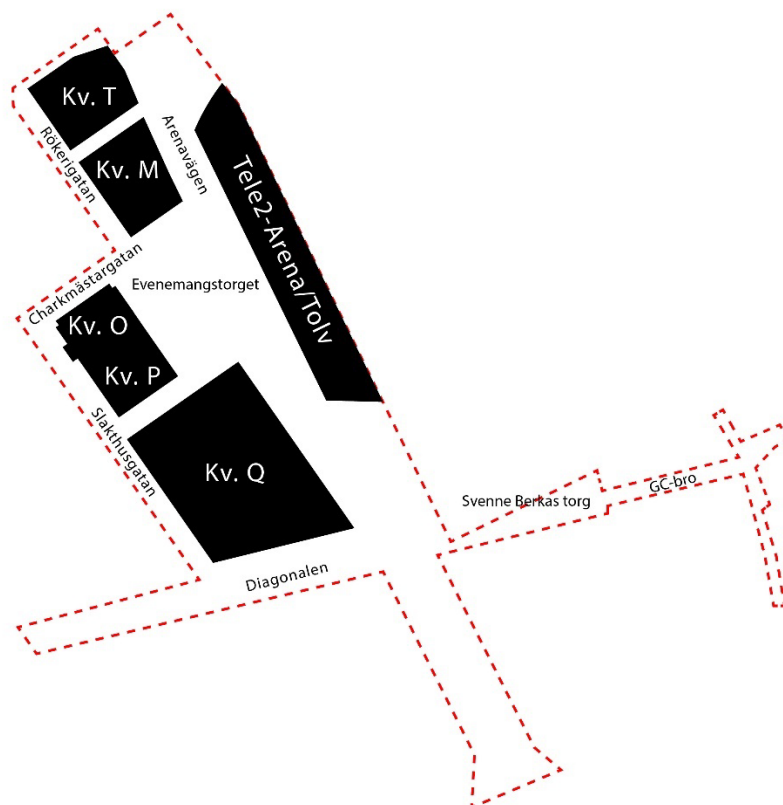


Bild visar kvarteren inom planområdet (röd streckad linje).

Riksintressen

Riksintresse för kommunikation, Väg 73 Stockholm-Nynäshamn  
Väg 73 utgör förbindelse mellan regionala centra, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse för Stockholm-

Mälardalen och Gotland. Vägen ingår även i det primära vägnätet i Stockholm. Det primära vägnätet utgörs av vägar med stora resenärströmmar med bil och buss. Dess funktion är att upprätta godtagbar tillgänglighet i den centrala delen av storstadsregionen genom att värna kapacitet och minimera störningskänslighet. Vägen utgör även en anslutning till en utpekad hamn av riksintresse. Vägen utgör även primär transportväg för farligt gods.

#### *Riksintresse för kommunikation, Väg 75 Nyboda-Sickla (Södra länken)*

Väg 75 är en del av den ofullbordade ringen kring Stockholms innerstad och förbinder E4/E20 med väg 226, väg 73 och väg 222 och består till större delen av en 4,6 kilometer lång tunnel. Vägen är ett viktigt stråk för arbetspendling och godstrafik. Väg 75 ingår i nätet med viktiga regionala vägar och är därmed av särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Väg 75 ingår även i det primära vägnätet i Stockholm. Det primära vägnätet utgörs av vägar med stora resenärströmmar med bil och buss. Dess funktion är att upprätta godtagbar tillgänglighet i den centrala delen av storstadsregionen genom att värna kapacitet och minimera störningskänslighet.

Vägen ansluter till utpekad kombiterminal av riksintresse. Vägen utgör primär transportväg för transporter av farligt gods men har begränsningar för transporter med brandfarliga gaser.

#### *Angränsande riksintressen*

Planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövården (Gamla Enskede och Skogskyrkogården) samt hindersfritt område för inflygning till Bromma flygplats.

## **Förutsättningar**

### **Om Slakthusområdet**

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. Kötthantering 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.

Aktuellt planområde har utvecklats under senare delen av 1900-talet, med bland annat Tele2 Arena som senaste tillskottet år 2013.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Inom planområdet varierar skalan och karaktären på bebyggelsen kraftigt. Miljön utgörs av storskalig arenabebyggelse med delar av Tele2 Arena i öster, äldre småskalig industri- och verksamhetsbebyggelse centralt i området och en småskalig gles bebyggelsemiljö i söder. Tele2 Arena framträder dessutom som ett landmärke inom och utanför planområdet. Planområdet karakteriseras utav nivåskillnader och topografiska barriärer i form av Globenområdet/Arenatorget som står på en sockel och förhåller sig på en högre marknivå än resterande delar av Slakthusområdet. Flöden så som gångtrafik och fordonstrafik är separerad i befintlig planskild struktur. Planområdet är hårdgjort och saknar naturlig grönska.

Planområdet omfattar den sydliga entrén till Slakthusområdet, via väg 73/75, Enskedevägen och Arenavägen. Trots denna entré så utgör väg 73/75 och Arenavägen barriärer inom planområdet.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Fastighet Styckmästaren 3 – Ägghandlaren – kvarter O  
Byggnaden inom fastigheten Styckmästaren 3 har en grön klassificering vilket innebär ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden är uppförd 1959 som en kontors- och lagerbyggnad efter ritningar av Gunnar Öhrström. Byggnaden används som lager- och kontorsbyggnad. Den ingår i en grupp av röda byggnader som uppfördes i området vid 1960-talet och en årsring som sträcker sig mellan 1934-1988. Byggnadens exteriör är känslig.



*Fotot visar Styckmästaren 2, Ägghandlaren (kvarter O)*

#### Fastighet Sandhagen 9 – Kvarter T

Byggnaden inom fastigheten Sandhagen 9 har en gul klassificering vilket innebär ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden uppfördes 1987 i en postmodern anda och i samklang med Globenområdet. Byggnaden har bedömts som tålig för förändring. Uppfördes som industri och kontorshus men används som kontor idag. Befintliga parkeringsplatser används för kontorsverksamhet. Tomträttshavaren har fått besked om att det är möjligt att riva hela byggnaden men har valt att spara och utveckla den del som vetter mot Rökerigatan. Den del av byggnaden som vetter mot Arenavägen rivs. Vissa delar av byggnaden kommer i och med detaljplanen att rivas, förutom delen mot Rökerigatan.



*Stadsmuseets klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnader markerad med en röd linje planeras att rivas.*

#### Kulturlandskap

Slakthusområdet har en stark historia och identitet, och har på senare år utvecklats till något mer än ett industri- och verksamhetsområde. Slakthusområdet är utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet med byggnader som är blå-, grön- och gulklassade. Då bebyggelse bevaras blir flera epoker i områdets utveckling tydligt läsbara. Områdets kulturvärden går inte att reducera endast till byggnaderna med den högsta klassningen utan helhetens värde bärs till stor del upp av enklare bebyggelse (gulklassad) som är av värde för att berätta områdets historia. Den här etappen av Slakthusområdet tillhör de mindre känsliga delarna då flertalet av planområdets byggnader är av en enklare karaktär och inte är värdebärande för områdets berättelse.

Planområdet angränsar till två riksintressen för kulturmiljövård (Gamla Enskede och Skogskyrkogården).

#### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet, inhyser främst lokaler för kontors- och besöksverksamhet. Inom planområdet ligger delar av Tele2 Arena. Arenan är en idrotts- och evenemangsarena och nyttjas för olika typer av evenemang året om. I lokalerna under Tele2 Arena bedrivs nöjesverksamhet, med restauranger,



aktiviteter och upplevelser. För de byggnader inom planområdet som föreslås rivas kommer verksamheterna att flytta.

Inom planområdet finns sedan 2019 bostäder i form av tillfälliga modulhus för nyanlända inom planområdet. Husen har ett tillfälligt bygglov på 5 år.

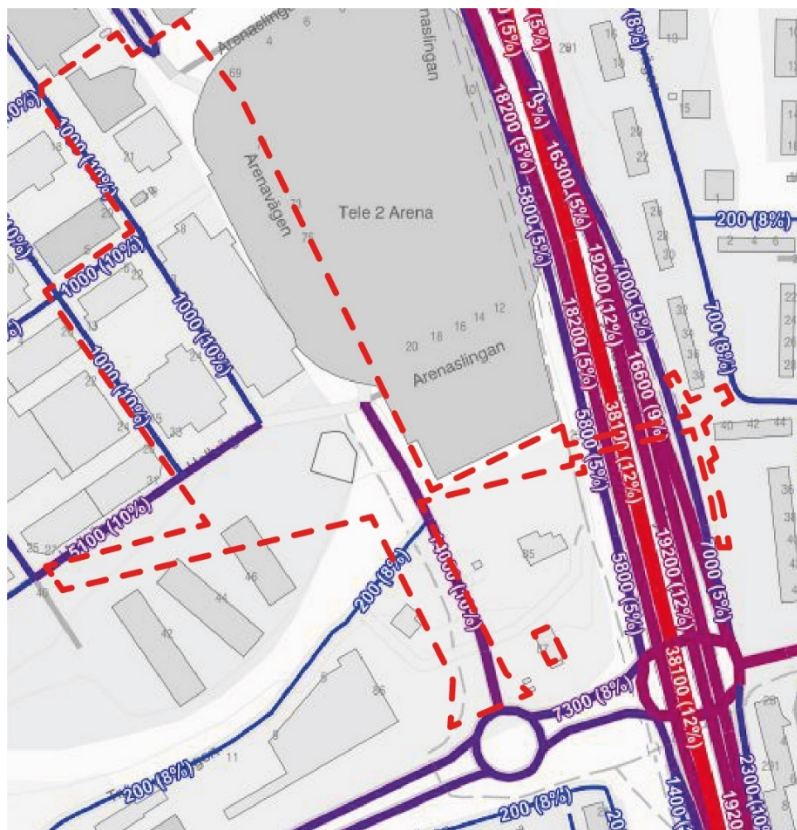
### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Stora delar av gatustrukturen inom planområdet, utgörs av raka industrigator där gatuutformningen anpassats efter krav på framkomlighet för större och utrymmeskrävande fordon. Dessa gator (Rökerigatan, Charkmästargatan och Slakthusgatan) är breda, asfalterade och saknar gångbanor. Istället kantas dessa av lastkajer och parkeringsplatser.

Hastigheten inom planområdet är 30 km/h förutom utmed delar av Arenavägen där en hastighet om 50 km/h tillåts samt väg 73 och 75 där en hastighet om 70 km/h tillåts. Hastighetsbegränsningen vid Tele2 Arena är 30 km/h. Arenavägen utgör en huvudgata och infart till Slakthusområdet idag. Delar av denna går under Tele2 Arena. Arenavägen har utformats med separerad gång- och cykelbana.

Arenaslingan, som ligger på kvartersmark, löper runt Tele2 Arena som en distributionsgata för arenaverksamheterna. Arenaslingan ingår idag i en gemensamhetsanläggning och har en tillåten hastighet på 30 km/h.



Trafikflöden per dygn för 2014. Bild: Miljöbarometern, Stockholm stad.

#### Arbetstunnel Södra länken

Inom planområdet, under Tele2 Arena och delar av Arenavägen, finns en befintlig arbetstunnel för Södra länken, med en infart från Trädskolevägen. Arbetstunneln används inte idag.

#### Parkering

Parkering förekommer idag på anvisade platser inom kvartersmark.

Inom planområdet finns parkeringsgaraget Tele2 Arena som ägs av Stockholm parkering. I garaget finns 650 parkeringsplatser, varav ca 400 är uthyrda till kontorsverksamheter dagtid. In- och utfart till garaget sker både från Arenaslingan, Nynäsvägen och Arenavägen (endast utfart). Garaget planeras att vara kvar.

Inom Sandhagen 9 (kvarter T) finns ett befintligt parkeringsgarage som inrymmer ca 40 parkeringsplatser som är uthyrda till kontorsverksamheter och som planeras att vara kvar i befintligt läge.

#### Gång- och cykeltrafik

Utmed Arenavägen finns idag ett huvudcykelstråk som binder samman Palmfeltsvägen med Enskedevägen. Utmed östra och

västra sidan om Nynäsvägen finns ett regionalt cykelstråk. Det saknas ett lokalt finmaskigt cykelnät inom planområdet.

#### Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik i närområdet är god. Tunnelbana, tvärbana och buss finns i nära anslutning. Från planområdets mitt är gångavståndet till närmaste befintliga tunnelbane- och tvärbanestationer cirka 500 meter (Globen), cirka 1 km (Enskede gård, Gullmarsplan, Skärmarbrink) och cirka 800 meter till Blåsut. Det går även en busslinje efter Arenavägen, där närmsta busshållplats finns strax norr om planområdet.

Busshållplats finns norr om detaljplaneområdet utmed Palmfeltsvägen. Trafikering sker med linje 168 mellan Gullmarsplan och Östberga och med linje 195 som är en nattbuss längs tunnelbanans gröna linje mellan T-centralen och Hagsätra. Söder om planområdet finns busshållplatser utmed Enskedevägen. Enskedevägen trafikeras av linje 163 mellan Kärrtorp och Bredäng.

#### Tillgänglighet

Området kan upplevas som otillgängligt och otryggt på grund av många fordonsrörelser, få gångbanor och en oförutsägbar struktur med ramper samt in- och utfarter och lastkajer mot gator. Det finns inte heller tillfredställande taktila markeringar och säkra trafiklösningar för rörelsehindrade.

Planområdet består av två olika marknivåer, dels den övre nivån som består av Arenatorget och entréerna till Tele2 Arena, dels den lägre nivån utmed Arenavägen och resterande delar av planområdet. Det finns en befintlig trappa inom planområdet som kopplar samman dessa marknivåer. Utanför planområdet invid Quality Hotel Globe och Arenaslingan finns en tillgänglig hiss som kopplar samman de olika marknivåerna.

#### Skyddsrum

Ett skyddsrum finns idag inom fastigheten Sandhagen 9 och detta planeras att vara kvar. Ägaren av en byggnad som inrymmer skyddsrum har ett ansvar för att underhålla skyddsrummet och säkerställa att skyddsrummet uppfyller MSB:s krav. I planområdets närhet finns ett flertal skyddsrum inom befintliga byggnader.

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs av hårdgjord markyta. Inom planområdet är tillgången till grönska väldigt begränsad. Det finns lite grönska i slänten efter Nynäsvägen och norr om Trädskolevägen.

### Naturvärden

Planområdet har inga utpekade naturvärden.

### Rekreation och friluftsliv

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

## Offentlig service

### Skola och förskola

Inom planområdet finns ingen grundskola eller förskola. I angränsning till planområdet finns Stockholms hotell- och restaurangskola som är ett gymnasium.

## Kommersiell service

Generellt inom Slakthusområdet finns lite kommersiell service. Merparten av verksamheterna relaterar till den kött- och livsmedelshantering som fortfarande pågår. Dessa verksamheter är under avveckling.

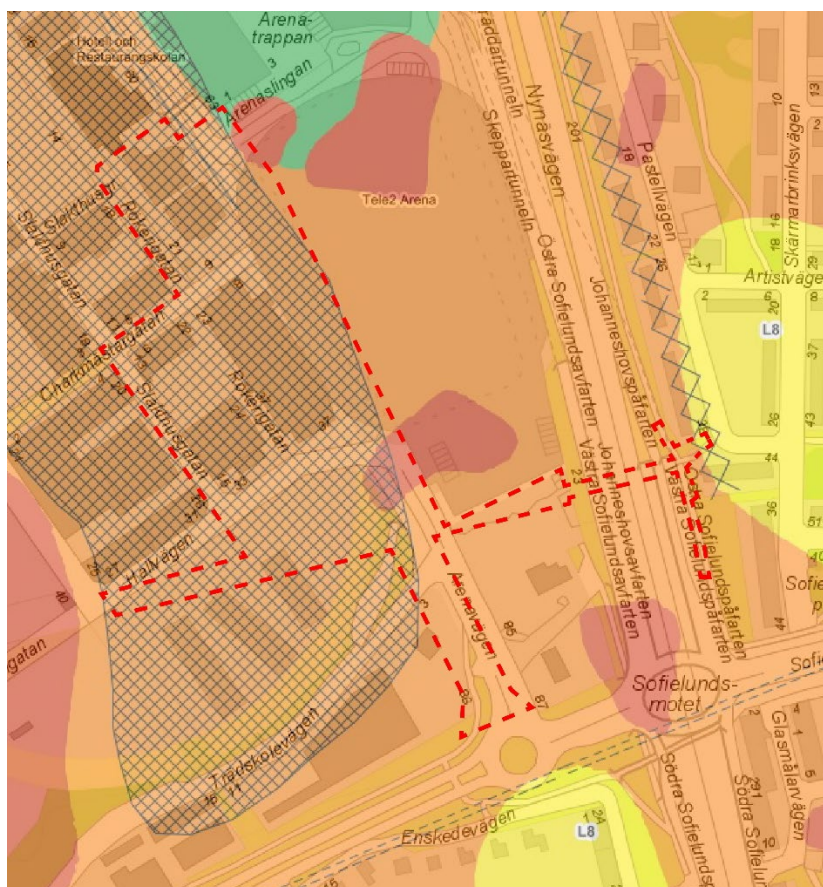
Detaljplaneområdet angränsar till Globens centrum som har ett stort antal butiker och restauranger. Under Tele2 Arena finns Tolv Stockholm som inhyser restauranger med mera.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Ursprungliga marknivåer har delvis legat över dagens nivå.

En stor del av planområdet ligger på fyllning på svallsediment från Stockholmsåsen. Fyllningens tjocklek varierar mellan 0-2 meter och i vissa fall vid Arenavägen/Rökerigatan förekommer fyllning på cirka 5m. Söderut ökar inslag av lera. Bergets nivå varierar inom detaljplanen mellan +28 och +40 meter, men berget ligger som lägst i sydväst (aktuellt planområde).



Byggnadsgeologisk karta. Röd färg avser berg i dagen, orange färg avser växellagring, grön färg avser sten, sand och grus, gul färg avser lera och rutnät avser fyllning. Bild: Stockholm stads byggnadsgeologiska karta.

#### Ras/skred

Bedömning görs att risken för ras och skred är liten, med tanke på att det inte finns någon lera inom planområdet. I SGI:s karttjänst finns det ingen risk för ras och skred inom planområdet.

#### Markradon

Baserat på SGU:s flyggeofysiska karta för uran bedöms marken inom Slakthusområdet variera mellan normalradonmark och högradonmark. Kompletterande undersökningar krävs dock för respektive projekt för att klarlägga förhållandena.

#### Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivåerna i detaljplanens norra del (intill Tele2 Arena) ligger mellan +34 och +35 meter, vilket motsvarar cirka 5-7 meter under markytan. I mittersta delen vid Hallvägen ligger nivåerna på +31 - +33 meter. I södra delen nära Enskedevägen ligger grundvattenytan på +29-+30 meter vilket är cirka 2-3 meter under markytan. Grundvattnets strömningsriktning inom planområdet bedöms vara söderut.

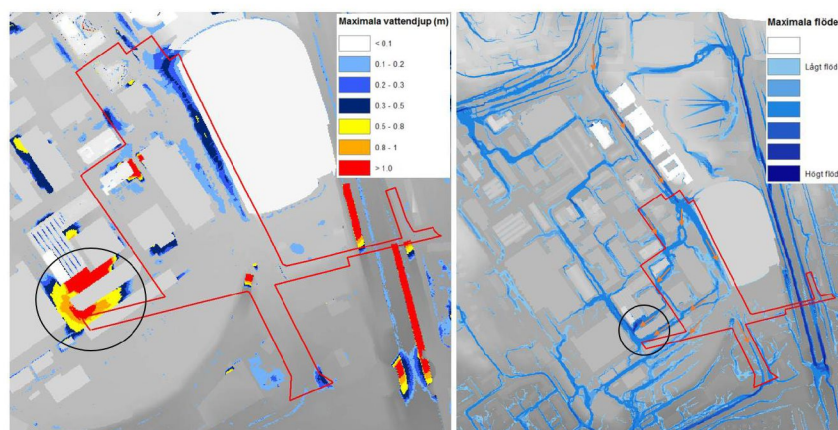
Schakt- och grundläggningsarbeten inom området ska utföras så att grundvattennivåförändringar inte inträffar eller att grundvattenströmmar ej stoppas eller leds om och därigenom förändrar grundvattennivåerna.

### Dagvatten

Planområdet utgörs idag av i stort sett asfalterade gator och hus med plåttak och få inslag av gröna ytor.

### Översvämningsrisker

Risken för översvämning inom och kring planområdet utvärderas genom analys av beräknade vattennivåer för nuläget respektive med ny exploatering. Vid befintligt scenario rinner skyfallsvattnet från Arenavägen söderut till planområdet och Tele2 Arena. Vid Tele2 Arena rinner skyfallsvattnet västerut och ansamlas dels i mindre lågpunkter invid de befintliga byggnaderna bänd annat längs fasaden för Tele2 Arena, dels rinner vattnet vidare till lågpunkten i korsningen Hallvägen/Kylgatan där vattnet ansamlas. Vi befintligt scenario ansamlas största delen av skyfallsvattnet från planområdet i lågpunkten i korsningen Hallvägen/Kylgatan medan en liten del rinner söderut längs Arenavägen till Enskedevägen.



Till vänster beräknade maximala vattendjup vid befintligt scenario och till höger, blåa fält, flödesvägar (röd linje markerar plangränsen för Dp 4a). Svart ring markerar läge för lågpunkten i korsningen Hallvägen/Kylgatan. Bild: WSP

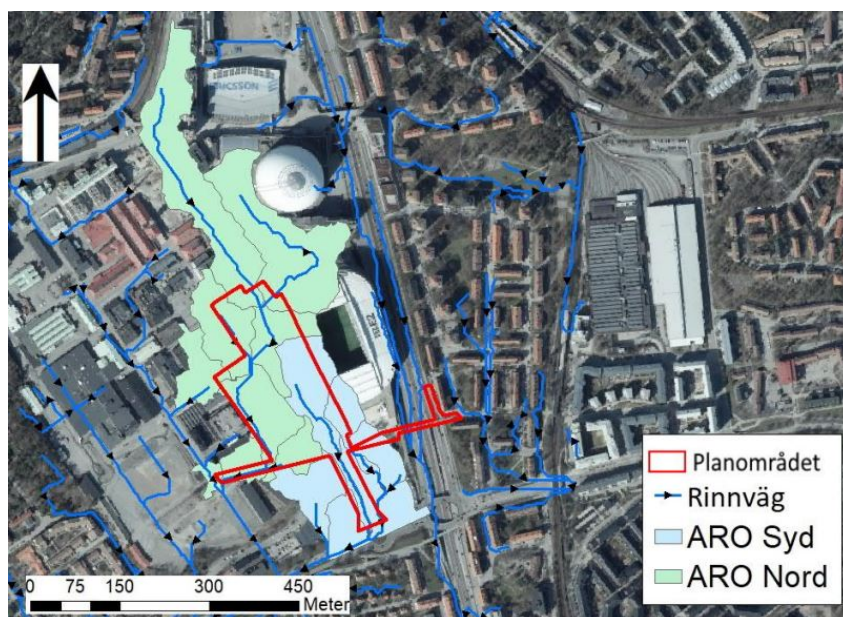
Med den höjdsättning för gata och Evenemangstorget som inkluderats i skyfallsmodellen för ny exploatering ansamlas det vatten på Evenemangstorget och i planerat magasin under Evenemangstorget. Enligt beräkningarna blir vattendjupet vid skyfall längs den norra fasaden för kvarter T ca 1 dm under toppen på regnet men vattnet rinner vidare till Rökerigatan.

Enligt beräkningarna kan det också finnas risk att det rinner ner vattnet från Arenavägen i korsningen Arenaslingan/Arenavägen mot Tele2 Arena. För övriga byggnader inom planområdet bedöms det inte vara någon risk för översvämning vid skyfall, beräknade vattendjup är under 1 dm.

#### Avrinningsområde

Från detaljplaneområdet sker ytlig avrinning till Mälaren-Årstaviken, medan det tekniska avrinningsområdet har Strömmen som recipient.

Planområdet kan delas upp i två avrinningsområden, det södra (ARO syd) som rinner ner mot Enskedevägen och det norra (ARO nord) som rinner sydväst mot Hallvägen och därefter vidare till Enskedevägen. Från Enskedevägen sker ytlig avrinning dels söderut och dels längs Enskedevägen mot Enskede IP.



Avrinning inom och i anslutning till planområde. Bild: Dagvattenutredning Sweco.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Strömmen är en naturlig vattenförekomst som ligger ca 1,5 km från planområdet. 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 överskrids. Målet är att Strömmen ska uppnå måttlig ekologisk status 2027.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Inom detaljplaneområde har mark, porluft undersökts och i angränsning till området grundvatten. Inga grundvattenprover har kunnat tas inom detaljplaneområdet. Dock finns fyra grundvattenrör etablerade sen tidigare väster, söder och öster om detaljplanegränsen.

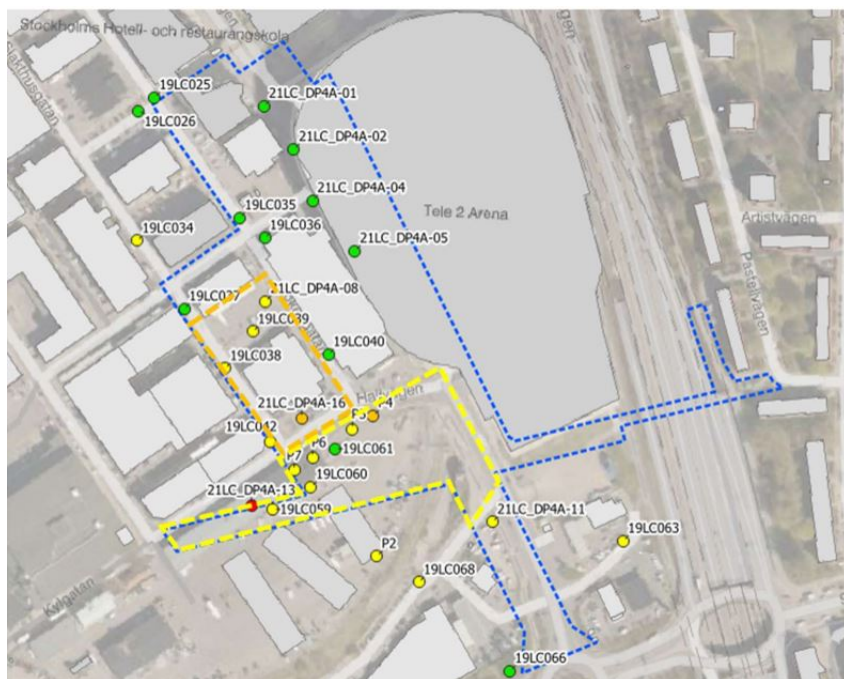
Inga förhöjda föroreningshalter påvisade i rören med undantaget för stålröret 15SW083 där PFAS påvisades i förhöjda halter dock under aktuella riktvärden.

Resultat från porluftsprövtagningen inom detaljplaneområdet visar på att endast naftalen, kresoler och bensen har påvisats i halter över analysmetodens rapporteringsgräns i något av proven. Dock ligger dessa långt under bedömningsgrunder för inandningsluft.

Fyllnadsmassorna inom planområdet är ställvis förorenade och två delområden (egenskapsområden se figur nedan) med mer sammanhängande föroreningssituation har påträffats. Inom det gulmarkerade området bedöms oacceptabla hälsorisker med avseende på PAH kunna föreligga med dagens samt planerad markanvändning (parkmark, verksamheter). Inom det orange-markerade området bedöms oacceptabla hälsorisker med avseende på PCB kunna föreligga med dagens samt planerad markanvändning (verksamheter). Inom resterande delar av detaljplaneområdet bedöms acceptabla risker föreligga.

Det bedöms kunna föreligga ett visst åtgärdsbehov inom dessa två egenskapsområden inför planerad markanvändning. samt utifrån tidigare beskrivna erfarenheter gällande klassning av massor inom Slakthusområdet och svårigheter med uttag av representativa prover kommer erforderlig provtagning inom hela detaljplaneområdet utföras för att kunna tillse att rätt åtgärder vidtas och rätt klassning för överskotts massor erhålls.





*Egenskapsområden inom planområdet. Gulstreckat egenskapsområde och Orangestreckat egenskapsområde visar ställvis förorenade områden. Bild: Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Liljemark.*

### Föroreningar i byggnader

#### *Styckmästaren 3*

En miljöteknisk utredning av föroreningsrisker (WSP 2022-02-25) har tagits fram för byggnad inom fastigheten Styckmästaren 3. Denna byggnad avses bevaras. Utredningen påvisar att det inte finns någon indikation på föroreningsförekomst som påverkar inomhusmiljön i byggnaden och kan utgöra oacceptabel risk vid nuvarande eller planerad markanvändning. I utomhusmiljön under hårdgjord yta har en förhöjd blyhalt påträffats, dock under relevanta riktvärden för planerad markanvändning.

#### *Sandhagen 9*

En miljöteknisk provtagning av inomhusluft och dricksvatten (Jordnära Miljökonsult AB 2022-01-26) har gjorts i befintlig byggnad inom Sandhagen 9. Delar av byggnaden avses bevaras. Risken för markföroreningar inom den aktuella fastigheten är liten. Det föreligger inte heller någon förhöjd risk för människors hälsa orsakad av kemtvätsrelaterade kemikalier i byggnaden.

### Luft, lukt

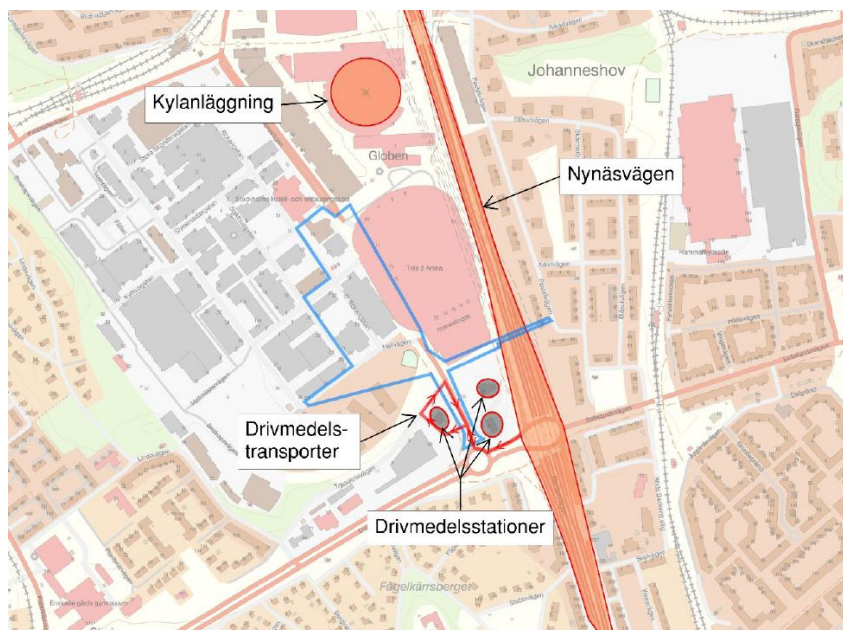
En luftkvalitetsutredning (SLB-analys oktober 2021) har tagits fram för detaljplanen. Beräkningar har gjorts för halter i luften av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO2, vilka omfattar de miljökvalitetsnormer som är svårast att klara i Stockholms-

området. Beräkningarna har gjorts för ett nollalternativ och ett utbyggnadsalternativ år 2030. Bedömningen är att riktvärdena inte överskrids i dagsläget.

#### Farligt gods/Tekniska olycksrisker

En utredning om Tekniska olycksrisker (Bengt Dahlgren, 2021-12-03) har tagits fram. Den identifierar tre riskkällor inom eller i planområdets närhet. Riskkällorna som identifierats är, tre drivmedelsstationer (utanför planområdet) med tillhörande drivmedelstransporter, Nynäsvägen som en rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods samt kylanläggning (utanför planområdet) med ammoniak för Globen/Hovet.

Därutöver är Enskedevägen en sekundär transportled för farligt gods från Sofielundsmotet till mötet med planområdet vid Arenavägen. Även Arenavägen från korsningen vid Palmfeltsvägen till Hammarbyvägen, norr om planområdet, är sekundär transportled för farligt gods.



Karta som visar riskkällor. Bild: PM Tekniska olycksrisker, Bengt Dahlgren

#### Säkerhet kopplat till stora personflöden

En säkerhetsutredning (Bengt Dahlgren 2022-02-04) har tagits fram för detaljplaneetapperna 2a och 4a. Utredningen syftar till att identifiera risker kopplat till stora personflöden och folksamlingar som uppkommer i samband med evenemang inom Globenområdet, och bedöma om detta kan hanteras på ett tillfredsställande sätt enligt kraven i PBL. De säkerhetsaspekter som utretts är; utredning av säkerhet i samband med höga

personflöden, utrymnings- och insatsmöjligheter samt skydd mot terrorhandlingar och sabotage.

### Planförslag

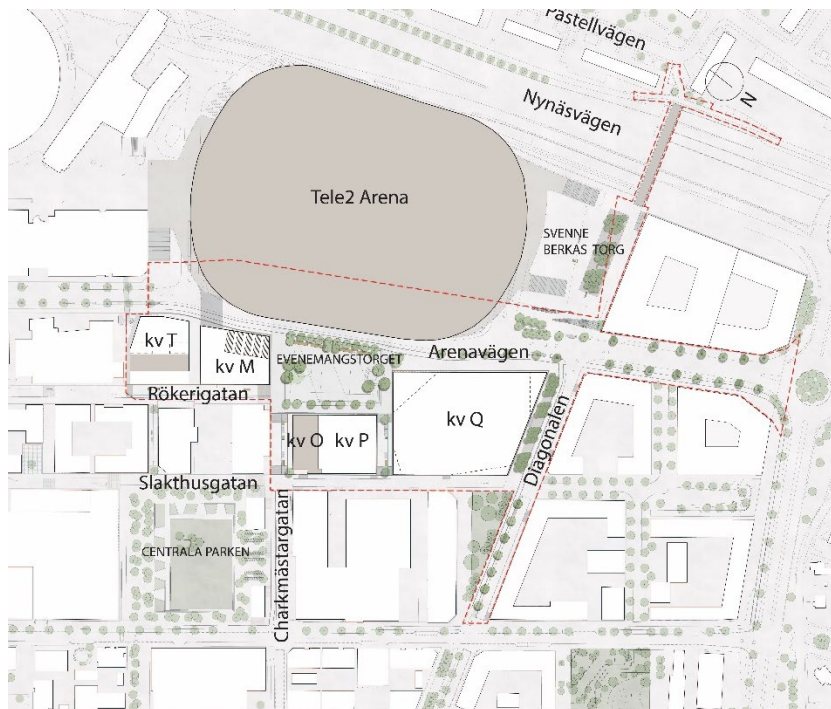
Detaljplanen för etapp 4a innefattar de sydöstra delarna av Slakthusområdet och avgränsas av Tele2 Arena i öster, Arenabron i norr, Rökerigatan och Slakthusgatan väster och Enskedevägen i söder. Strukturen för den nya bebyggelsen är i stort baserad på planprogrammets strukturplan för Slakthusområdet. Justeringar har gjorts av utbredningen av Evenemangstorget, kvarter Q, kvarter P samt öster om Nynäsvägen.



*Illustrationsplan för Slakthusområdet. Etapp 4a markeras med streckad linje. Bild: Nyréns Arkitektkontor.*

Inom etappen planeras det för cirka 50 000 kvm BTA för kontor, högskola, universitet och vuxenutbildning samt centrumändamål. Utöver det medger detaljplanen en utbyggnad av verksamheten i bottenplan av Tele2 Arena i samband med att Arenavägen får ett nytt läge. Den byggnad som ska bevaras (inom fastigheten Styckmästaren 3) föreslås anpassas till ny användning för kontor och centrumändamål. Detaljplanen föreslår även ett torg (Evenemangstorget) samt ombyggnad av befintliga gator och nya gator (Diagonalen) samt en ny gång- och

cykelbro över Nynäsvägen mellan Svenne Berkas torg och Pastellvägen i öster.



*Illustrationsplan från Gestaltungsprogram Allmän plats 220321. Planområdet markeras med röd streckad linje. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.*

### 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

### Gestaltungsprinciper för bebyggelse

I *Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (mars 2021)* konkretiseras ledmotivet ”Arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup” och pekar ut en riktning för gestaltningen av bebyggelsen 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.

Samrådet syftar till att pröva volymer och placering av bebyggelse. Planen innehåller utformningsbestämmelser för reglering av volymerna, dessa redovisas och motiveras i kapitlet *Planbestämmelser*. Till granskning kommer ett arkitekturprogram för kvartersmarken att tas fram.

### Fris och bottenvåning

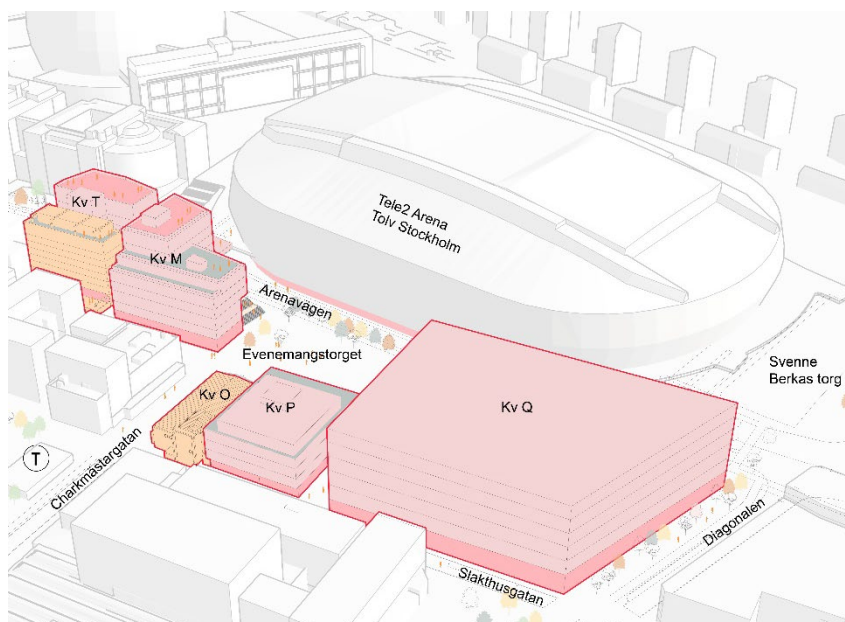
Varje byggnad ska omgärdas av en gatufris, en smal hybridzon mot gatan som förstärker byggnadernas ofta flikiga möte med gatan. Avsikten är att bebyggelsen ska upplevas ligga direkt intill allmän plats, samtidigt som frisen levandegör gatumiljön genom att ge plats åt både grönska och funktioner som kopplar till bakomliggande byggnads användning såsom lastkaj, terrass, skärmtak mm. Byggda 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.

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.

### Gestaltungsprinciper för allmän plats

Kvalitetsprogram för offentliga rum 2.1 (Nyréns Arkitektkontor 2022-04-13) beskriver de offentliga rummens funktioner och användning för Slakthusområdet. En vidareutveckling av dessa idéer har tagits fram för aktuell detaljplan och beskrivs i Gestaltungs PM Dp 4a (Nyréns Arkitektkontor 2022-03-24). I gestaltungsprogrammet presenteras förslag på utformning för de offentliga rum som planeras inom planområdet. Utformningen tar avstamp i de två ledmotiv som togs fram i programmet; *ett sammanhållet golv som bildar ett gemensamt offentligt rum samt ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum*.

## Bebyggelse



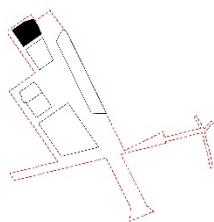
Illustrationsbild av ny bebyggelse (rosa) och befintlig bebyggelse som ska bevaras (gul) inom planområdet. Illustration: White arkitekter

### Kvarter T

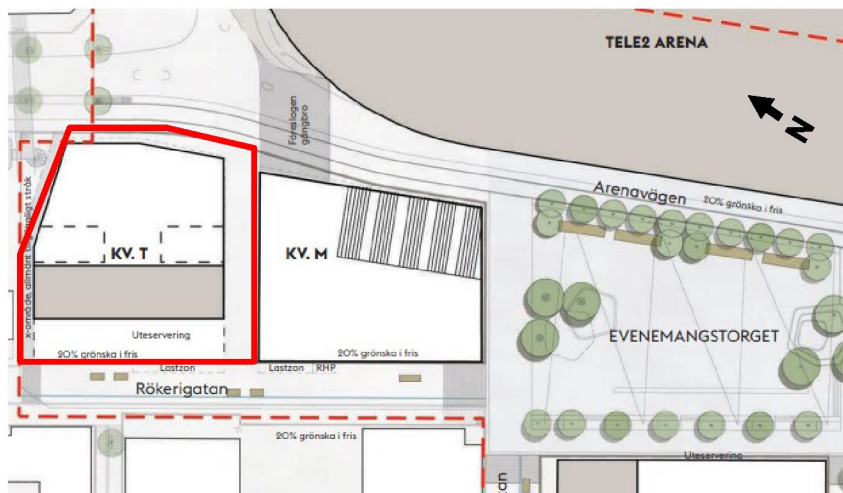
Befintlig kontorsbyggnad inom Sandhagen 9 föreslås delvis bevaras och byggas till. Byggnaden föreslås bli som högst 8 våningar med takterrasser både mot Arenavägen och mot Rökerigatan. Detaljplanen möjliggör för kontor (K), centrumändamål (C), parkering (P) samt verksamheter (Z1). Byggnadsdelen mot Rökerigatan föreslås sparas, se bild nedan. Denna har i dagsläget lägre våningshöjder, vilket gör att volymen är något lägre mot Rökerigatan.

Detaljplanen möjliggör för takterrasser som planeras som uteplatser för kontorsverksamheter alternativt som mer offentliga terrasser. På terrasserna föreslås även planteringar som kan omhänderta dagvatten.

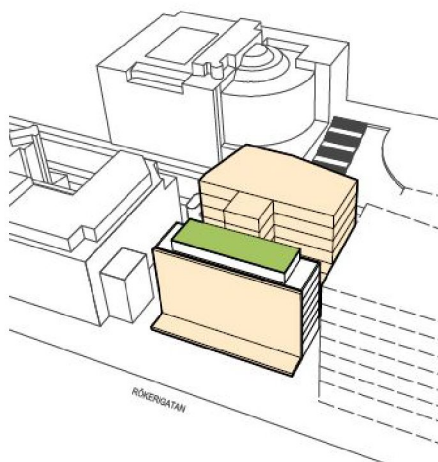
Mot Rökerigatan föreslås den befintliga lastkajen utökas och byggas om till en terrass för uteservering. Syftet är att denna ska bidra till ett levande gaturum. För att uteserveringen ska kunna



nyttjas året runt, möjliggör detaljplanen för att denna kan glasas in.



*Illustrationsplan över Kvarter T (grå färg illustrerar den byggnadsdel som avses sparas). Illustration: Nyréns arkitektkontor.*



*Perspektivbild för Kvarter T. Beige färg illustrerar ny byggnad och vit färg illustrerar byggnad som ska bevaras. Terrass mot Rökerigatan. Illustration: Gatun arkitekter.*

Centrumverksamheter och entréer föreslås i bottenvåningen mot Arenavägen, Rökerigatan och gränden mellan Sandhagen 9 och 11. Gränden är underbyggd med garage och föreslås bli allmänt tillgänglig för gång- och cykeltrafik på 2,5 meter (x-bestämmelse på plankartan). Ovan gång- och cykelvägen (x-området) får byggnaden kraga ut med maximalt en meter. En fri höjd om minst sju meter måste hållas ovan mark.

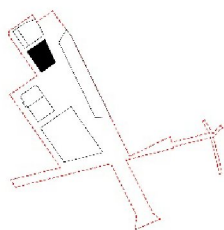
Byggnaden ska vara indragen med minst 0,5 meter från gata för att möjliggöra för fris inom kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör för att befintligt garage och ramp med infart från Rökerigatan, kan vara kvar. Garaget föreslås inrymma

26 parkeringsplatser med infrastruktur för laddning av elbilar (idag ca 40 st parkeringsplatser), 150 cykelparkeringsplatser med serviceplats och omklädningsrum samt skyddsrum.

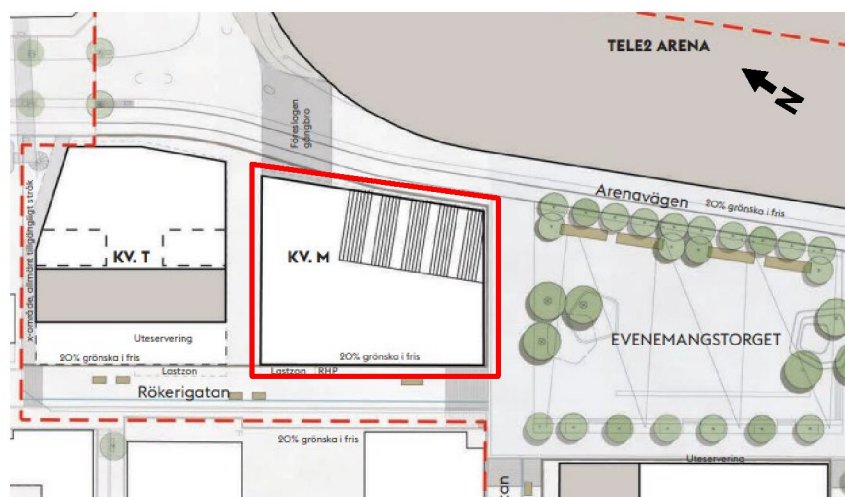
Detaljplanen möjliggör för att rampen inom Sandhagen 9 kan nyttjas av verksamheten på Sandhagen 8. Rampen får enbart nyttjas för gång- och cykeltrafik samt för driftfordon.

Angöring för varutransporter och hämtning av avfall föreslås ske från Rökerigatan. Rum för att hantera varor och avfall placeras i bottenplan mot gränden/Rökerigatan. Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade (PRH) tillgodoses i garaget.



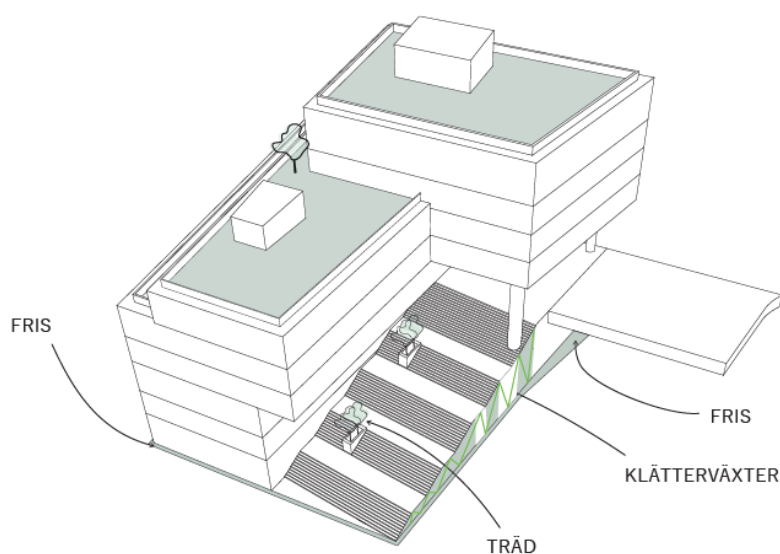
#### Kvarter M

Byggnaden inom kvarter M ligger mellan Evenemangstorget, Arenavägen samt Rökerigatan och utgör en viktig länk mellan Globenområdet och den nya stadsdelen i Slakthusområdet. Byggnaden föreslås bli åtta våningar mot Arenavägen och Tele2 Arena, fem våningar plus en indragen våning mot Rökerigatan och sex våningar mot Evenemangstorget. Detaljplanen möjliggör för kontor (K), centrumändamål (C), verksamheter (Z1) samt teknisk anläggning (E1).



Illustrationsplan Kvarter M. Illustration: Nyréns arkitektkontor.





*Volymskiss Kvarter M. Illustration: Wester+Elsner Arkitekter.*

Byggnaden vänder sig mot tre offentliga rum och det är av vikt att samtliga sidor får entréer och transparenta bottenvåningar med lokaler som vänder sig ut och levandegör platserna utanför. Byggnaden ska vara indragen med minst 0,5 meter för att möjliggöra för fris inom kvartersmark.

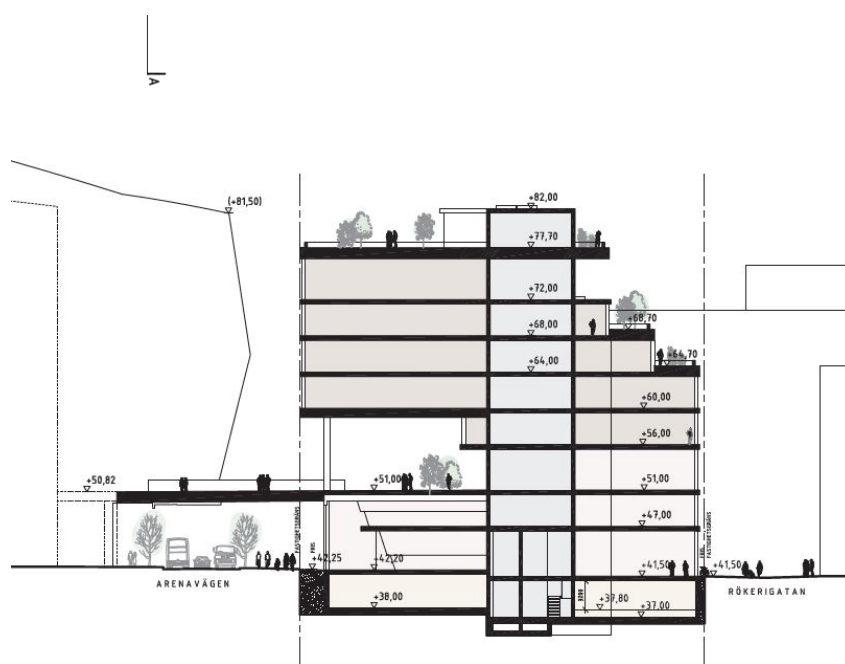
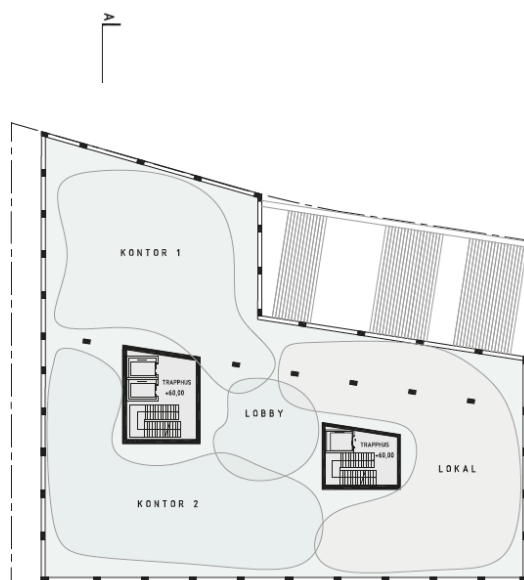
Detaljplanen möjliggör även för takterrasser till kontorsverksamheterna alternativt som mer offentliga terrasser. På takterrasserna får högre byggnadsdelar om maximalt 100 kvm BTA uppföras, med en maximal höjd på 4 meter. Dessa ska vara indragna från fasadlivet. Terrasserna föreslås även planteras och omhändertar dagvatten.

Detaljplanen möjliggör även för att teknisk anläggning i form av transformatorstation. Denna föreslås placeras i källarplan mot Rökerigatan och nås genom en lucka inom kvartersmark närmast Rökerigatan. I källarplan finns även möjlighet för kontorskomplement och verksamheter.

Det är endast cykeltrafik som får nyttja rampen till fastigheten Sandhagen 8 samt för Ellevios fordon om Castellum ger sitt medgivande.

Inom kvarteret föreslås en 15 meter bred trappa, från Evenemangstorget till en ny gångbro över Arenavägen som kopplas samman med Arenatorget som ligger planskilt från Arenavägen idag. Trappan och bron syftar till att skapa en trafikseparerad gångväg mellan Globenområdet och den nya tunnelbaneuppgången i Centrala parken. Trappan är viktig både för vardagsflöden som stora personflöden i samband med evenemang.

Konstruktionen och gestaltningen behöver utredas i det fortsatta planarbetet. Byggnaden föreslås få entréer ut mot trappan och trappan föreslås gestaltas på ett sätt som är flexibelt, säkert, tryggt och attraktivt.



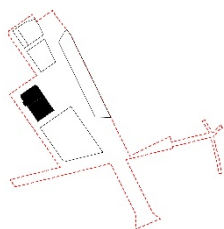
Sektion A-A sett mot söder med Tele2 Arena till vänster i bild. Sektionen visar våningsantalet samt föreslagen bro över Arenavägen. Illustration: Wester+Elsner arkitekter.

I byggnadens källarplan föreslås cykelparkering, omklädningsrum, cykelverkstad samt utrymme för cykelpool. Totalt föreslås ca 86 cykelparkeringsplatser för anställda i byggnaden. För besökare föreslås cirka 10-20 parkeringsplatser för cykel i

markplan inom kvartersmarken, bland annat i gränden mellan Sandhagen 8 och 9.

Efterfrågan på bilparkering för anställda och besökare till verksamheterna i byggnaden uppgår till ca 26 platser. Då ingen bilparkering får inrymmas inom kvarteret, löses dessa utom fastigheten. Parkeringsplatser för bil kan lösas inom Corem Property Group AB:s befintliga garage inom Globen shopping. Erforderliga avtal bör tecknas för att säkerställa detta.

Hantering av varuleveranser samt avfall till byggnaden föreslås ske från Rökerigatan. Möjlighet finns för fordon att stanna till och lasta ur- och in från Rökerigatan. Rum för att hantera varor och avfall placeras i bottenplan mot gränden/Rökerigatan. Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade (PRH) tillgodoses utmed Rökerigatan.



#### Kvarter O och P

I korsningen mellan Charkmästargatan och Slakthusgatan finns en befintlig byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Denna föreslås bevaras och byggas samman i bottenplan med en ny byggnad inom det som kallas kvarter P. Byggnaderna ligger i ett strategiskt läge mellan tunnelbanan vid Centrala parken och Evenemangstorget. Det är av vikt att byggnaderna har entréer och lokaler i bottenvåningen mot Evenemangstorget samt Charkmästargatan/Slakthusgatan.

Detaljplanen möjliggör för centrumändamål (C) och kontorsverksamhet (K) och verksamheter (Z1). Detaljplanen möjliggör även för teknisk anläggning (E1) i form av nätstation inom kvarter P. Nätstationen föreslås placeras i källarplan mot Slakthusgatan och nås via lucka inom kvartersmark mot Slakthusgatan.

Efterfrågan på cykelparkering för anställda och besökare inom kvarter O och P är cirka 69 parkeringsplatser (varav 8 st för besökare). Cykelparkeringsplatser för anställda föreslås lokaliseras i källarplan och inom kvartersmarken mot Slakthusgatan. Efterfrågan på bilparkering för anställda och besökare inom kvarteren uppgår till 23 parkeringsplatser som föreslås placeras i Arenagaraget under Tele2 Arena. Utöver detta tillkommer platser för cykel- och bilpool. Detta kommer fortsätta att utredas i den vidare processen.

I källarplan föreslås även cykelfaciliteter såsom omklädningsrum för anställda.

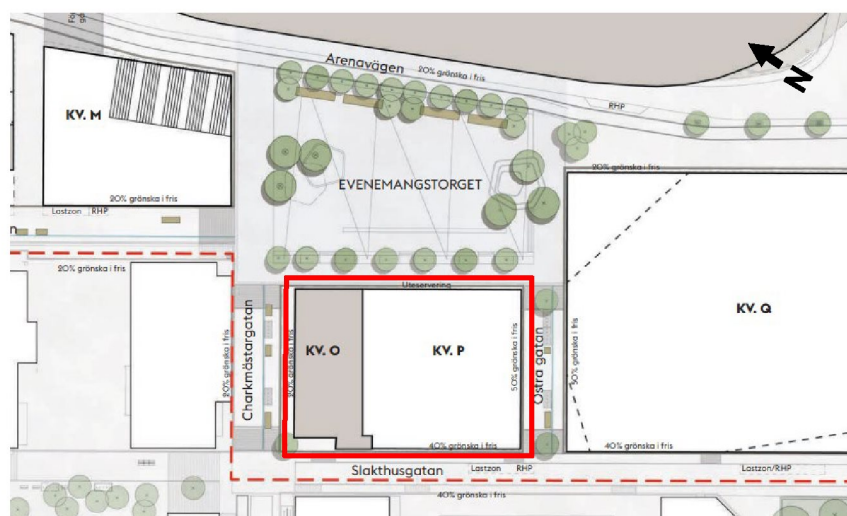
Hantering av varuleveranser samt avfall till/från byggnaden föreslås ske från Slakthusgatan. Möjlighet finns för fordon att stanna till och lasta ur- och in från Slakthusgatan. Rum för att hantera varor och avfall placeras i förslaget i bottenplan mot samma gata. Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade (PRH) tillgodoses utmed Slakthusgatan.

#### *Kvarter P*

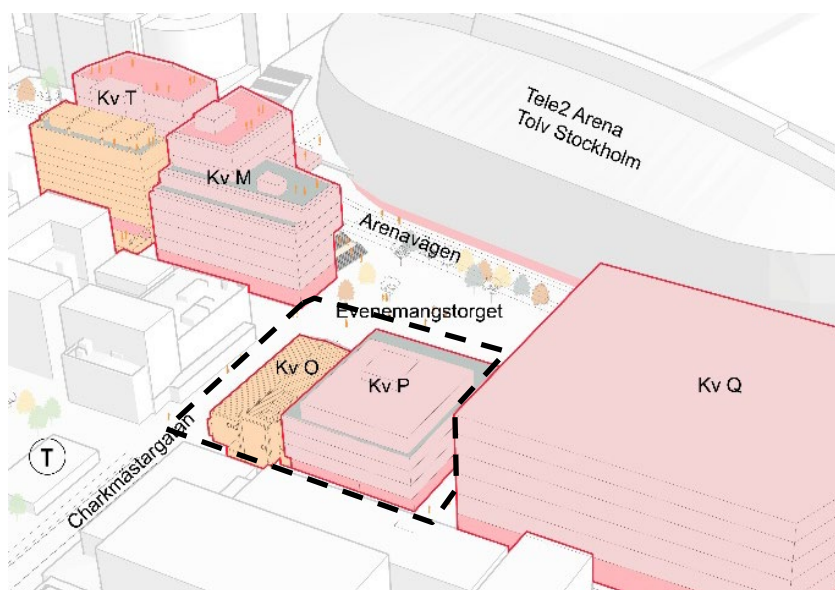
Byggnaden föreslås i fyra våningar plus en indragen femte våning. Detaljplanen möjliggör för takterrass utmed den femte våningen. Av kulturhistoriska skäl föreslås kvarter P placeras indragen i bottenvåningen med cirka tre meter från Slakthusgatan och från fasadlivet på trapphuset inom kvarter O. Det möjliggör även för en bredare fris inom kvartersmark. Mot Evenemangstorget och Östra gatan är byggnaden indragen med minst 0,5 meter för att möjliggöra för fris inom kvartersmark.

#### *Kvarter O*

Det finns idag en ramp till befintligt garage inom byggnaden. Denna föreslås tas bort till förmån för Evenemangstorget. Byggnaden har en befintlig lastkaj mot nordväst och en mot sydöst. Lastkajen mot sydöst föreslås bibehållas men byggas in och samman med intilliggande kvarter P. Lastkajen mot nordväst bör bevaras men tillägg, håltagningar och inbyggnad kan göras, om dessa utformas som avläsbara tillägg. Syftet är att möjliggöra och bidra till en aktiv bottenvåning och gatuliv. Befintlig huvudentré ska bibehållas och förstärkas. Byggnaden får inte rivas vilket regleras med planbestämmelse.



Illustrationsplan för kvarteren O och P. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.



Volym över kvarteren O och P. Bild: White arkitekter.



Fasad åt sydväst. Kvarter O och P byggs samman i en våning.  
Illustration: White arkitekter.

### *Kulturhistoriska värden och planbestämmelser*

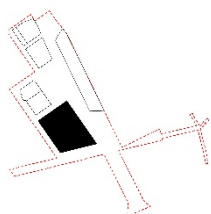
I planförslaget föreslås befintlig byggnad inom Styckmästaren 3 (kvarter O) att byggas ihop i bottenvåningen med intilliggande tillkommande byggrätt inom kvarter P. Förutom ihopbyggnaden i bottenvåningen kommer den ursprungliga byggnaden sett till volym inte påverkas i övrigt, vilket gör att byggnaden även kan upplevas som en fristående byggnad.

Plankartan har bestämmelser om att byggnad inte får rivras (r1). Rivningsförbud gäller inte tillägg som gjorts efter byggnadens tillkomst. Uppförande av icke dominerande ventilationshuvar eller andra mindre, tekniska anläggningar är tillåtna. Plankartan har även en planbestämmelse (k) för att möjliggöra föreslagna ändringar och en ihopbyggnad med intilliggande byggrätt samtidigt som byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Hålltagningar för nya fönster- och dörrpartier tillåts men behöver preciseras och utredas vidare. Lastkaj mot nordväst får glasas in. I det fortsatta planarbetet behövs ytterligare utredningar för att

klargöra påverkan på befintlig byggnad och för att tydliggöra vad som är viktigt att beakta vid förändring av byggnaden för att karaktären hos byggnaden ska kvarstå.

#### Kvarter Q (SKH)

Stockholms Konstnärliga Högskola, nedan kallat för SKH, önskar samla högskolans idag geografiskt utspridda verksamheter i en gemensam byggnad med lokalisering i Slakthusområdet, delvis på platsen för Atriums Ljungberg AB:s optioner enligt Aktieöverlåtelseavtalet.



Atrium Ljungberg AB har tecknat en avsiktsförklaring per 2021-03-09 om ett samarbete med SKH att anlägga och hyra högskolan på platsen för optionerna. I samarbetsavtalet med SKH har SKH en option att få möjlighet att utöka med ytor för framtida expansion. I väntan på att SKH ska påkalla optionen, avser Bolaget att hyra ut lokalerna i byggnaden till andra hyresgäster för centrum- och kontorsändamål.

En ny byggnad föreslås uppföras mellan Evenemangstorget, Arenavägen och Diagonalen. Byggnaden ska inhysa lokaler för Stockholms konstnärliga högskola (SKH) och mindre del kontor och lokaler för centrumändamål. Planförslaget har föregåtts av en arkitekttävling för SKH under vintern 2021/2022 som samordnats av Sveriges arkitekter.



Förslag för kvarter Q (SKH) Illustration: Från tävlingsförslaget, 3XN.

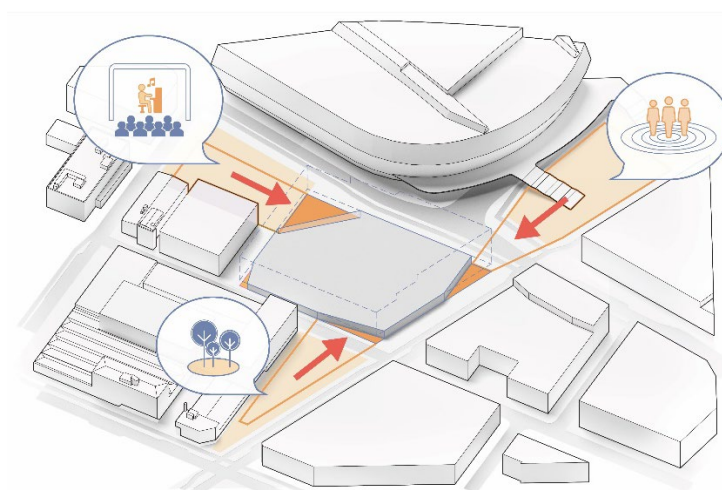
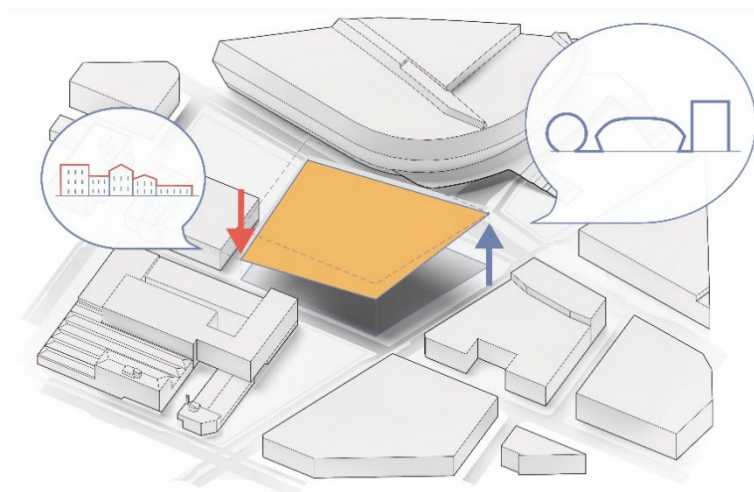
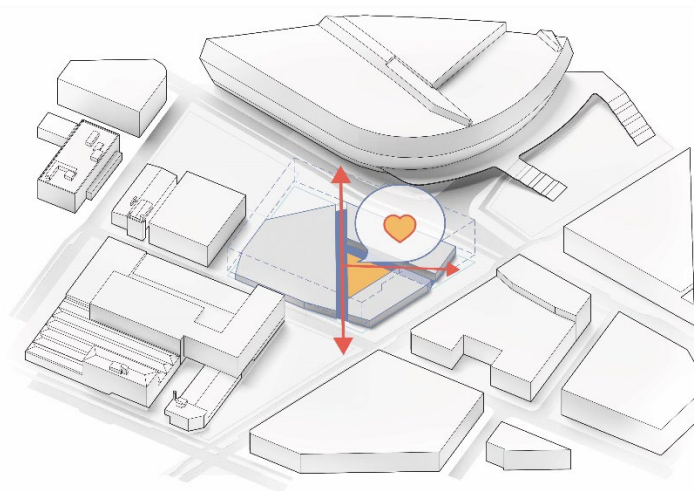
Byggnaden föreslås som en solid volym med indrag i bottenvåning som skapar platsbildningar mot Evenemangstorget, Triangelparken och Arenavägen/Diagonalen. Bottenvåningen ska erbjuda variation i gestaltning och utformning, framför allt den

östra sidan som har lång fasad (Tele2 Arena). Minst en utåtvänd publik lokal mot Evenemangstorget ska skapas. Byggnaden föreslås vara något högre mot Arenavägen/Diagonalen och något lägre mot Evenemangstorget. Den solida volymen föreslås öppnas upp i mitten kring en central ljusgård samt ett inre diagonalt rörelsestråk som bidrar till att synliggöra verksamheten och skapa kontakt med förbipasserande. Byggnadens huvudentré placeras mot Evenemangstorget och bidrar till att levandegöra torget. Gestaltningen av byggnaden ska spegla funktionen. Arbetet med utformningen av byggnaden och reglering av detta i plankartan kommer att pågå/fortsätta efter samrådet av detaljplanen.

Planen möjliggör för 31 000 kvm BTA för högskola, universitet och vuxenutbildning (S1) vilket ska vara huvudanvändning inom byggrätten. Planen möjliggör även en mindre del för centrumändamål (C) och kontor (K). Skolan planeras för cirka 570 studenter och 290 lärare, forskare och övrig personal.

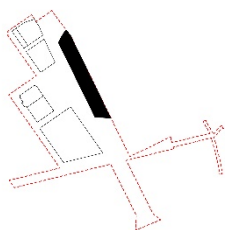
Hur bilparkering för anställda och besökare, cykelparkering för anställda, studenter och besökare inom kvarter Q ska ordnas kommer att utredas i den fortsatta processen.

Hantering av varuleveranser samt avfall till/från byggnaden föreslås ske från Slakthusgatan. Möjlighet finns för fordon att stanna till och lasta ur och in från Slakthusgatan. Rum för att hantera varor och avfall placeras i bottenplan mot samma gata. Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade (PRH) tillgodoses utmed Slakthusgatan, Arenavägen samt diagonalen.



Bilder som visar huvuddragen för volymhantering för kvarter Q (SKH).  
Illustration: 3XN.

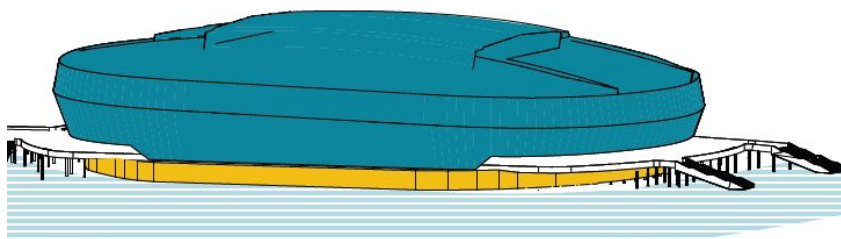




### Tele2 Arena och Tolv Stockholm

Detaljplanen föreslår att Arenavägen flyttas väster ut från befintligt läge. Detta möjliggör för utbyggnad av verksamheten Tolv Stockholm i bottenvåningen i anslutning till befintliga pelare. Detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av idrotts-, kultur- och centrumändamål (Y1C). Detaljplanen bekräftar befintlig användning och byggrätt i gällande plan samt frigör byggrätt för Tele2 Arena/Tolv Stockholm i markplan.

Syftet med föreslagen utbyggnad är att skapa en levande bottenvåning med fler entréer mot Arenavägen och Evenemangstorget samt bryta ner den stora skalan till en mer mänsklig skala. Den befintliga huvudentrén mot Arenaslingan i norr föreslås vara kvar, samtidigt som ytterligare entréer föreslås mot Arenavägen/Evenemangstorget.



*Gul färg illustrerar möjlig utbyggnad i bottenplan mot Arenavägen.  
Illustration: CF Möller.*

Detaljplanen förändrar inte läget eller placering av Arenaslingan. Varuleveranser och avfallshantering för verksamheterna sker idag inomhus på den östra sidan av arenan med infart från Arenaslingan. Tillkommande verksamheter planerar att använda samma angoring för hantering av leveranser och avfall. Tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade (PRH) tillgodoses i garaget samt utmed Arenaslingan i närheten av befintlig huvudentré.

Befintliga pelare med fundament som hamnar inom det som föreslås bli allmän platsmark säkras i den nya detaljplanen och hamnar inom GATA1. Arenavägens exakta läge ska studeras vidare, bland annat i förhållande till befintliga och nya ledningar samt Tele2 Arenas konstruktion.

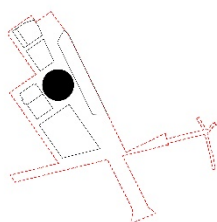
Den nya tunnelbanestationen inom Slakthusområdet kommer att förändra gångflödena till och från arenorna. Den föreslagna trappan från Evenemangstorget genom kvarter M med en föreslagen bro över Arenavägen kopplas samman med ”brickan” runt arenan och med Arenatorget. Trappan och bron är viktig

både för vardagsflöden och stora personflöden i samband med evenemang. Konstruktionen och gestaltningen av bron över Arenavägen behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

I jämförelse med gällande detaljplan bedöms behovet av parkering för bil och cykel inte öka med aktuell planläggning och utbyggnad av Tolv Stockholm, varför parkeringstal för bil och cykel bedöms vara tillfredsställt. Parkering för bil hänvisas, liksom i dagsläget, till befintliga parkeringsanläggningar; Norra och Södra Globengaraget samt Tele2 Arenagaraget (Stockholm parkering). Cyklister hänvisas till befintliga cykelparkeringsplatser (400 st) som ordnats inom kvartersmark i den östra delen av arenan (vid Arenaslingan).

### **Allmän plats - Torg**

Utformning av allmän plats, såsom torg och gator beskrivs och illustreras mer utförligt i underlaget "Gestaltning PM Allmän platsmark, DP4a" (Nyréns Arkitektkontor 2022-03-24).

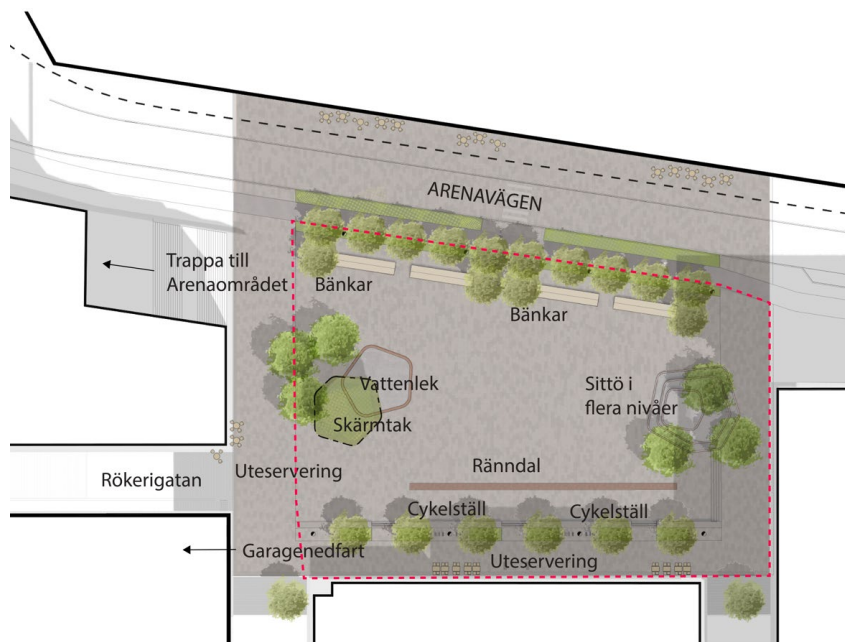


### **Evenemangstorget**

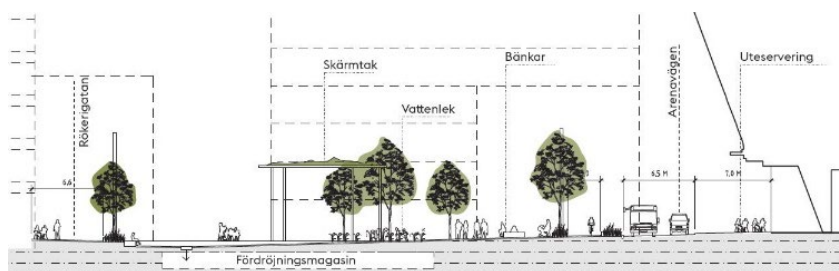
Evenemangstorget ligger beläget utmed Arenavägen och omgärdas av Kv M, O, P, Q och nya Tolv Stockholm under Tele2 Arena. Även delar av kvarter L som finns inom detaljplaneetapp 2b vänder sig mot Evenemangstorget. Människor som ska till SKH, tunnelbanan i Slakthusområdet samt till evenemang inom Globenområdet kommer naturligt att röra sig över Evenemangstorget och det kommer därmed bli den självklara mötesplatsen inom etappen. Torget utformas som ett öppet rum som syftar till att ge förutsättningar för olika typer av aktiviteter och tillfälliga evenemang, så som torghandel, utomhusbio, föreställningar inom dans, musik och teater och spontan lek och rörelse. Det kommer vara en öppen och flexibel mötesplats för umgänge, vila, evenemang och vardagsliv. Evenemangsytan ska utformas så att den inte hindrar funktionen för verksamheter i byggnader runt torget och i trappan upp till Arenatorget. Dvs fri passage skall alltid finnas längs med byggnaden.

Torget utformning ska möjliggöra visitering vid evenemang. Hur visiteringen ska möjliggöras behöver studeras vidare i fortsatta arbete, liksom behovet av tekniska installationer för att möjliggöra olika aktiviteter på torget. Torget föreslås utformas med en avvikande och sammanhängande markbeläggning för att ge det en tydlig identitet. Utmed torgets kanter föreslås sittmöblering, trädplantering, cykelparkering och möbler för häng och lek. Torgets gestaltning och förhållande till omkringliggande

funktioner och bebyggelse behöver studeras vidare i den fortsatta planprocessen.



*Illustrationsplan Evenemangstorget. Ungefärlig gräns för användningen TORG i plankartan illustreras med orange streckad linje. Bild: White arkitekter.*



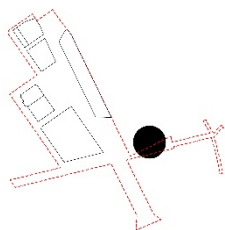
*Sektion B-B genom Evenemangstorget. Illustration: White arkitekter*

Evenemangstorget behöver utformas för att hantera dagvatten och större vattenmängder vid skyfallsregn. Dagvatten hanteras och renas gatuträdens växtbäddar och skelettjordar med kolmakadam. Skyfallsvatten hanteras i ett kombinerat system av ytlig fördröjning på torgets yta och ett underjordiskt magasin. Ambitionen är att infiltrera vatten så mycket som möjligt. Detaljplanen reglerar att skydd ska anordnas mot översvämning. Syftet är att motverka risk för översvämning inom användningen TORG. Detaljplanen begränsar inte vad, hur eller var skyddet ska uppföras.

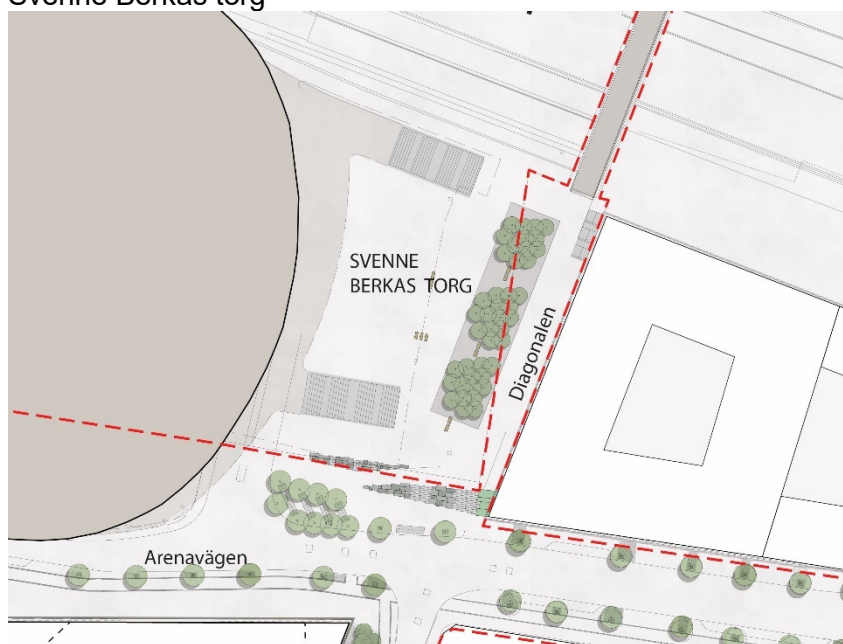


Översiktsvy över Evenemangstorget sett från Östra gatan. Illustration:  
White arkitekter

I plankartan regleras Evenemangstorget med användningen TORG. Detaljplanen reglerar även att det inom användningen ska uppföras skydd i form av en fysisk barriär som hindrar ett fordon från att ta sig in på torget från Arenavägen. Syftet med planbestämmelsen är att ordna ett/flera fysiska skydd som minimerar risken för fordonsrelaterade attentatshandlingar mot stora folksamlingar. Fysiska barriärer bör ha tillräcklig höjd och motståndskraft för att hindra ett fordon från att ta sig in på torget. Dessa kan utformas som fasta eller flyttbara. Detaljplanen reglerar inte hur dessa ska utformas eller exakt vart dessa ska placeras. Fysiska barriärer får inte hindra utryckningsfordon som behöver kunna nå fasaderna som vetter mot torget.



## Svenne Berkas torg



*Illustrationsplan Svenne Berkas torg. Plangräns illustreras med röd streckad linje. Illustration: Nyréns arkitekter*

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av Svenne Berkas torg. I förlängningen av torget föreslås en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen, som binder samman Blåsuts tunnelbanestation och regionalt cykelstråk utmed Nynäsvägen med Slakthusområdet. Torget blir därför en viktig länk mellan gång- och cykelbron och Arenavägen/Diagonalen. Torget föreslås utformas med en gång- och cykelväg i södra delen samt trädplantering, möblering och cykelparkering i den norra delen. Gestaltningen tar även fasta på den gröna lummighet som planeras för Diagonalen. Torget ligger högre än Arenavägen, varför en trappa och ramp föreslås i sydväst, för att ta upp höjdskillnaden mot Arenavägen. Det föreslås även en ny trappa som kopplar samman torget och den befintliga gång- och cykelvägen som går under den föreslagna gång- och cykelbron i nord-sydlig riktning (regionalt cykelstråk).

I plankartan regleras Evenemangstorget med användningen TORG. Aktuell plangräns förhåller sig så att TORG (P1) i gällande plan är kvar för befintliga Svenne Berkas torg och befintligt parkeringsgarage. Planbestämmelse P1 finns på plankartan för att i framtiden möjliggöra en förbindelse mellan befintligt garage och ett eventuellt planerat garage söder om planområdet.



Perspektiv Svenne Berkas torg. Illustration: Nyréns arkitekter

### **Allmän plats - Gator och trafik**

Utformning av allmän plats, såsom torg och gator beskrivs och illustreras mer utförligt i underlaget *Gestaltning PM Dp4a*.

#### **Gatunät**

Inom planområdet planeras det för fyra gatutyper med olika utformning och karaktär. Arenavägen är fortsatt huvudgata och denna föreslås utformas med dubbelriktad körbana, dubbelriktad cykelbana, gångbanor på respektive sidor om vägen samt trädplantering

De inre delarna av planområdet planeras för att kunna nås med bil men gatorna 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. Gatorna planeras för dubbelriktad trafik, för att bättre styra trafiken.

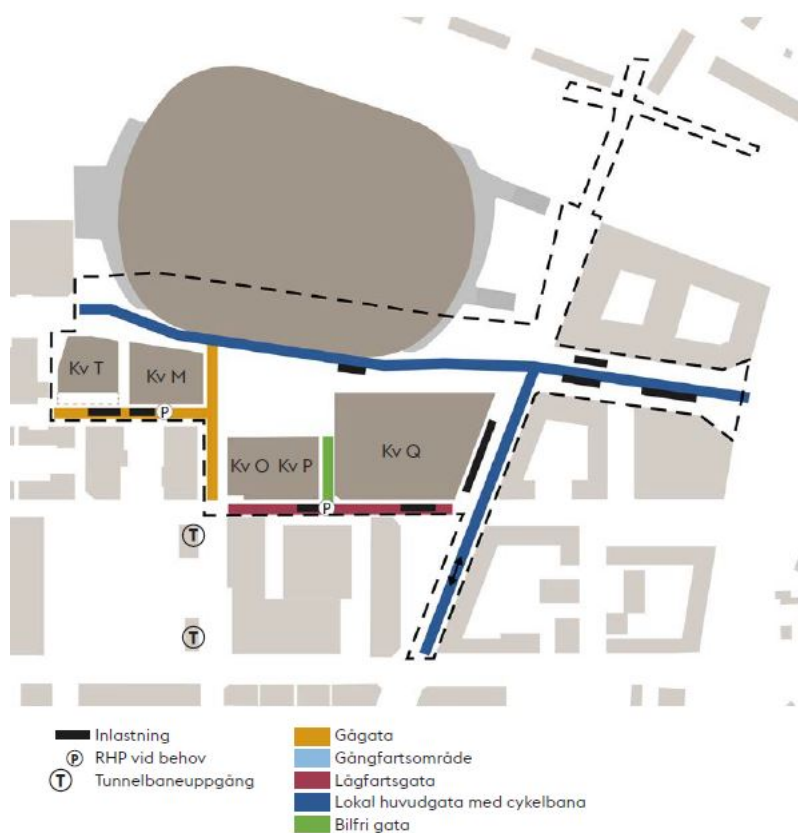


Bild som visar gatenätet inom etapp 4a. Illustration: Nyréns arkitekter



Visualisering över Charkmästargatan vid den nya tunnelbaneentrén. Gatan mot Evenemangstorget är gågata och gående, cyklister och angöringstrafik samsas om ytan. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

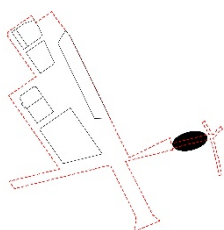
#### Biltrafik

För biltrafik planeras två lokala huvudgator med Arenavägen, som kopplar samman Palmfeltsvägen i norr och Enskedevägen i söder, och Diagonalen mellan Arenavägen och Hallvägen. Dessa gator hanterar större delen av etappens trafikstring, med en

prognostiserad årsdygnstrafik år 2040 på ca 4500-10000 fordon/dygn. Arenavägen föreslås flyttas ut från befintligt läge under Tele2 Arena intill det nya Evenemangstorget, och kommer att möjliggöras för busstrafik i framtiden. Övriga gator inom området planeras att regleras som gånggator eller helt bilfria gator, med låga trafikflöden på ca 100-300 fordon/dygn.

#### Gång- och cykeltrafik

Huvudstråk för cykel planeras utmed Arenavägen och Diagonalen. Utmed Arenavägen och Diagonalen föreslås en dubbelriktad cykelbana längs med den sydvästra sidan. I övriga delar av området sker cykeltrafik i blandtrafik och på gåendes villkor. Allmän cykelparkering kommer finnas på flera platser nära allmänna målpunkter bland annat vid Evenemangstorget. Fastighetsägare ansvarar för att Stadens normer för cykelparkering uppfylls. Inför granskningskede kommer en Handlingsplan för mobilitet tas fram som i detalj beskriver hur mobilitetsfrågor kan lösas.

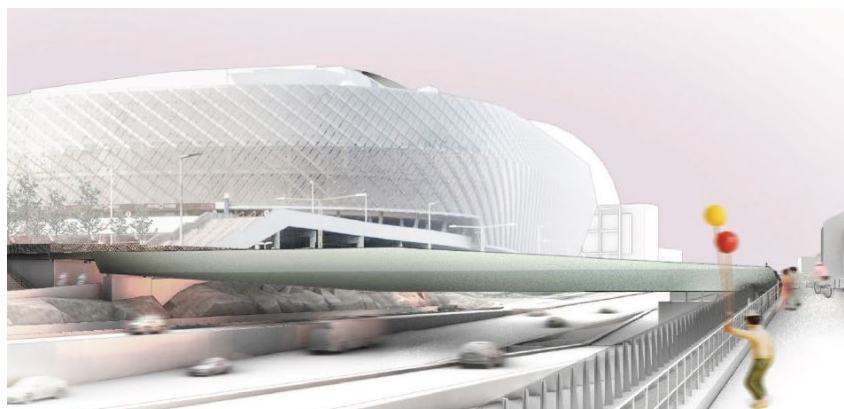


#### Gång- och cykelbro över Nynäsvägen

En ny gång- och cykelbro föreslås i förlängningen av Diagonalen och Svenne Berkas torg. Gång- och cykelbron ansluter mot Pastellvägen öster om Nynäsvägen och vidare mot Blåsuts tunnelbanestation. Bron är en viktig länk för gående och cyklister då den kopplar ihop Slakthusområdet med områden öster om Nynäsvägen. Den utgör även en viktig länk för att koppla samman och nå gröna, rekreativa områden. Gång- och cykelbron kommer att bidra med en förbättrad tillgänglighet inom området.

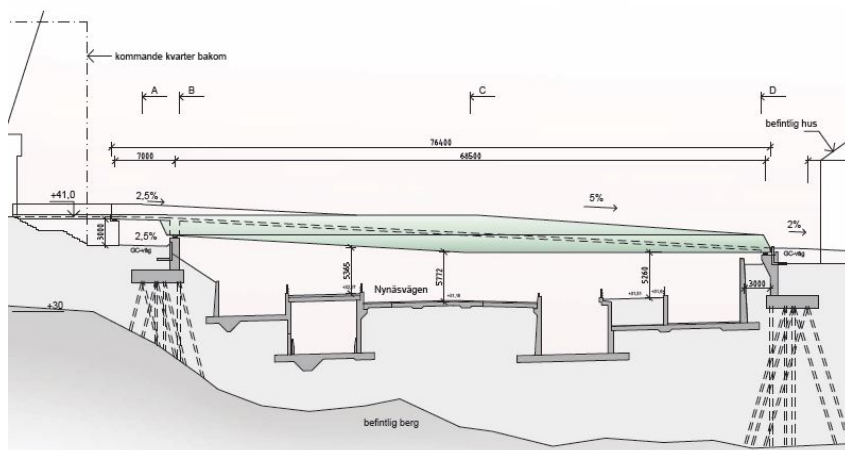
På västra sidan korsar bron över det regionala cykelstråket (planskilt) men på östra sidan landar bron i nivå med anslutande gång- och cykelstråk. För detta krävs att befintligt gång- och cykelstråk utmed östra sidan av Nynäsvägen anpassas något i höjd- och sidled.





*Perspektivbild på föreslagen gång- och cykelbro över Nynäsvägen, med Tele2 Arena i bakgrunden. Illustration: Rundqvist arkitekter*

Bron föreslås vara lågmäld och ”enkel” i sin utformning och inte ta stor del av rummet i anspråk. Bron är cirka 76 meter lång och har en fri bredd för rörelse på 6 meter. Gång- och cykelvägen lutar ca 5%. Det är av vikt att det finns en minsta fri höjd om 5,2 meter mellan brons underkant och Nynäsvägen samt en minsta fri höjd om 3 meter mellan brons underkant och befintlig gång- och cykelväg på Nynäsvägens västra sida.

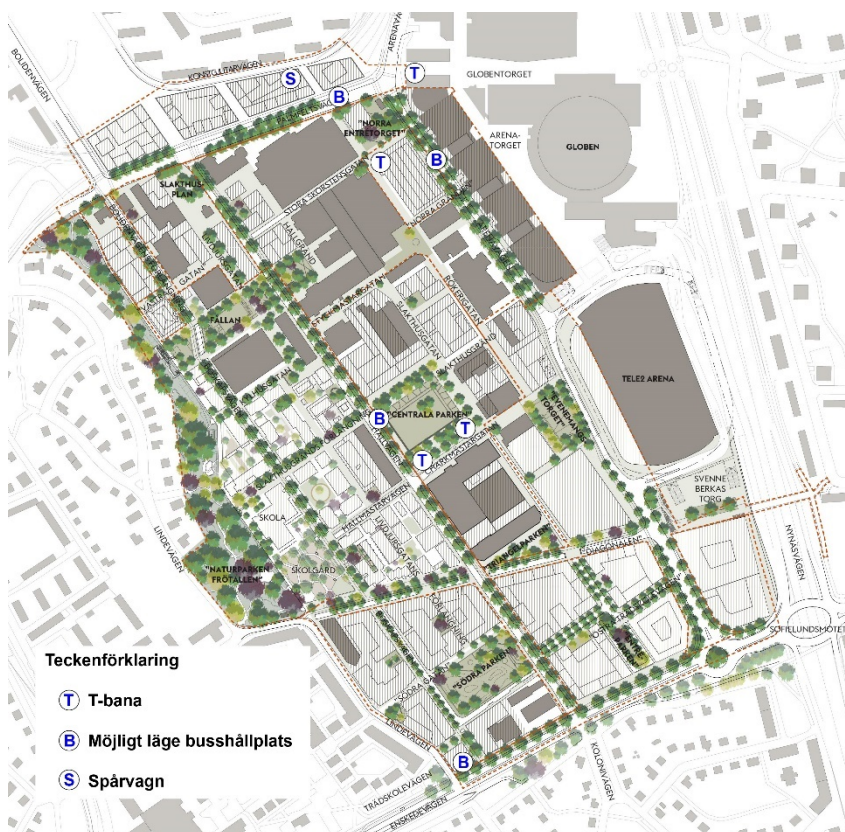


*Sektion som visar gång- och cykelbron över Nynäsvägen, med en minsta fri höjd om 5,2 meter mellan brons underkant och Nynäsvägen. Illustration: Rundqvist arkitekter.*

På den östra sidan ansluter gång- och cykelbron med en kortare förbindelse mellan två bostadshus till Pastellvägen. Höjdskillnader tas upp med stödmurar och slänter. Från Pastellvägen är avståndet cirka 200 meter till Blåsuts tunnelbanestation. Planförslaget tar med delar av fastigheterna Takmålningen 1 och Väggmålningen 2 som planläggs för bostadsändamål (B) för att bekräfta befintlig markanvändning.

### Kollektivtrafik

En ny tunnelbanestation kommer förläggas under Slakthusområdet (blå linje), och ersätter därmed nuvarande tunnelbanestation Globen. Tunnelbanan planeras öppna 2030. Den södra uppgången i Slakthusområdet ligger inom angränsande planetapp, men kommer att hamna ca 80-100 meter från Evenemangstorget. Arenavägen föreslås utformas på ett sätt så att busstrafik möjliggörs i framtiden.



*Planerad kollektivtrafik i Slakthusområdet.*

### Tillgänglighet och angöring

All angöring sker från körbanor undantaget Kv T (Sandhagen 9) där angöring även kan ske via garage. Angöringsfickor planeras utmed Arenavägen och Diagonalen. 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 PRH (parkering för rörelsehindrade) kan anläggas inom lagstadgade 25 meter från entré.

Förutom i de kvarter där det finns ett befintligt parkeringsgarage (kvarter T och Tele2 Arena/Tolv Stockholm) hänvisas parkering till mobilitetshus eller andra parkeringsgarage.

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.

#### Parkering och mobilitetsåtgärder

I mobilitets- och parkeringsstrategin för Slakthusområdet (MOPS, Tyréns, 2020-12-17) 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 cykel-parkeringsplatser 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. Cykel-parkering för arbetsplatser ska ordnas på kvarter smark. Cykel-parkering för besökare ordnas i första hand på kvarter smark, på förgårdsmark eller genom indrag i kvarteren. Kompletterande cykelparkering ordnas därutöver på lämpliga platser i områdets gator och torg.

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.

#### **Socialt värdeskapande analys (SVA)**

Arbete med socialt värdeskapande analys (SVA) har genomförts för hela Slakthusområdet, vilket resulterat i ett flertal effektmål som berör olika aspekter av social hållbarhet.

I den aktuella etappen planeras en gång- och cykelbro över Nynäsvägen till Blåsut vilket utvecklar och stärker sambanden med närområdet och omkringliggande stadsdelar. Planen har utformats med en fysisk struktur som bidrar till en trygg stadsmiljö. Ny bebyggelse för kontor, centrumändamål, verksamhet och etableringen av Stockholms Konstnärliga Högskola möjliggör ett blandat innehåll, levande bostadsområden och ett aktivare stadsliv. Regionala målpunkter tillsammans med ett fungerande vardagsliv ger de offentliga rummen liv och skapar identitet till området.

Arbetet med socialt värdeskapande analys ska utvecklas i det fortsatta planarbetet. Aktörerna har påbörjat arbetet med etapp-

specifika projektmål som ska vidarebearbetas till granskning och befästas i överenskommelse om exploatering till antagande.

### Planbestämmelser i plankartan

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och syftet med dessa.

#### Användningsbestämmelser

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
E	Teknisk anläggning	Möjliggöra för uppförande av nätstation.
K	Kontor	Möjliggör kontorsanvändning.
C	Centrum	Möjliggör centrumanvändning.
Y1	Idrotts- och kulturändamål.	Bekräfta befintlig användning i gällande plan för Tele2-Arena/Tolv Stockholm
S1	Högskola, universitet och vuxenutbildning.	Möjliggör för skola. Platsen är ej lämplig för förskola eller grundskola, varför specificering görs till högskola, universitet och vuxenutbildning.
P	Parkering	Möjliggör för parkering och eventuellt 3d-fastighetsbildning.
P1	Körbar förbindelse mellan parkeringsgarage under mark	Möjliggöra för en förbindelse mellan befintligt garage norr om planområdet och eventuellt planerat garage söder om planområdet.
Z1	Verksamheter. Tillverkning med begränsad omgivningpåverkan med tillhörande försäljning.	Gäller byggrätter för kontor och centrum.
B	Bostäder	Bekräfta befintliga förhållanden på fastigheten Väggmålningen 2 Takmålningen 1.
GATA	Fordons-, gång- och cykeltrafik.	Möjliggör gata.
GATA1	Fordons- gång- och cykeltrafik medges i markplan med en minsta fri höjd om 4,7 meter. Befintliga pelare och fundament	Möjliggör för gata i markplan. Gata får överbyggas med idrotts, kultur- och centrumändamål. Minsta fri höjd över gata för passerande fordon ska vara minst 4,7 meter. Del av Tele2 arenas

	för den ovanliggande byggnaden inom kvartersmark medges. Användningen avgränsas mellan +37,6 och +46,3 meter över nollplanet.	konstruktion/last tas ned i befintliga pelare som står inom gatumarken. Planen möjliggör för att dessa ska vara kvar (bevaras).
GATA2	Fordons- gång- och cykeltrafik medges i markplan med en minsta fri höjd om 4,7 meter. Befintliga pelare och fundament för den ovanliggande byggnaden inom kvartersmark medges. Användningen avgränsas mellan +38,3 och +47,0 meter över nollplanet.	Möjliggör för gata i markplan. Gata får överbyggas med idrotts, kultur- och centrumändamål. Minsta fri höjd över gata för passerande fordon ska vara minst 4,7 meter. Del av Tele2 arenas konstruktion/last tas ned i befintliga pelare som står inom gatumarken. Planen möjliggör för att dessa ska vara kvar (bevaras).
TORG	Torg	Möjliggör för torg (Evenemangstorget och Svenne Berkas torg).
GC-VÄG	Gång- och cykeltrafik	Möjliggör för gång- och cykelbro över Nynäsvägen.
GC-VÄG1	Gång - och cykeltrafik. Användningen avgränsas nedåt enligt sektion A-A.	Möjliggör för gång- och cykelbro över Nynäsvägen. Under den planerade gång- och cykelbron ligger en befintlig GC-väg som behöver ha ett fritt utrymme om minst 3 meter för förbipasserande gående och cyklister.
VÄG1	Infart till väg som får överbyggas med gång- och cykelbro med en minsta fri höjd om 5,2 meter.	Bekräfta befintlig användning i gällande plan för Nynäsvägen. Ett minsta fritt mått om 5,2 m mellan Nynäsvägen och gång- och cykelbron ska finnas.

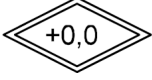
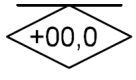
### Egenskapsbestämmelser på allmän plats

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet	Reglera markhöjder på allmän plats, för att kunna visa hur marknivåer förändras av

		planförslaget och för att visa lutningar.
räcke	Högsta räckeshöjd är 2,5 meter.	Reglera höjden på brokonstruktionen över Nynäsvägen.
m1	Skydd ska anordnas i form av fysisk barriär som hindrar ett fordon från att ta sig in på TORG från Arenavägen.	Ett/flera fysiska skydd ska uppföras som minimerar risken för fordonsrelaterade attentat mot stora folksamlingar på Evenemangstorget.
m2	Skydd ska anordnas mot översvämning.	Ur en klimatanpassningssynpunkt uppföra en/flera skadeförebyggande åtgärder mot skyfall.

#### Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
-----o-----o-	In- och utfartsförbud.	Förhindra att utfart för bilar tillskapas mot Arenavägen.
Prickmark	Byggnad får inte uppföras.	Bekräfta gällande markanvändning och inte möjliggöra ytterligare byggrätt på fastigheterna Väggmålningen 2 och Takmålningen 1.
Ring-prickmark	Marken får byggas över med körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Undantag gäller för skärmtak, lastkaj, ramp, trappor och balkonger. Plank, stängsel och parkering medges ej.	Under mark får garage/källare uppföras. Ovan mark får inte byggnad uppföras. Skärmtak, lastkaj, ramp, trappor och balkonger ovan/på marken tillåts. Syftet är att hålla en fri passage mellan fastigheten Sandhagen 8 och 9, varför plankstängsel eller liknande inte får uppföras.
e1	Största bruttoarea är 31 000 kvm där huvudanvändningen ska vara högskola, universitet eller vuxenutbildning.	Högskola, universitet eller vuxenutbildning ska vara huvudanvändningen inom byggnaden. Fördelningen mellan kontor och

		centrumändamål regleras ej.
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.	Bekräfta befintlig höjdbegränsning i gällande plan för Tele2-arena/Tolv Stockholm.
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.	Begränsar höjden på byggnader. Ovan nockhöjd medges uppstickande mindre tekniska anläggningar, såsom ventilationshuvor etc.
f1	Minst en entré till verksamhetslokal ska finnas på fasad som vetter mot allmän platsmark.	Minst en entré som leder till en lokal ska finnas på varje fasad som vetter mot Gata eller Torg.
f2	Den översta våningen ska vara indragen från Rökerigatan med minst 5 meter räknat från övrig byggnads fasad.	Byggnaden inom Sandhagen 9 ska vara lägre mot Rökerigatan.
f3	Över x-område får byggnad kraga ut högst 1 meter från en fri höjd om 7 meter ovan intilliggande mark.	Möjliggöra att byggnad får kraga ut över x-området med som mest 1 meter inom Sandhagen 9. Fri höjd på 7 meter ovan x-område, för drift och för att gående- och cyklister ska kunna röra sig fritt i markplan.
f4	Byggnad får byggas samman i bottenvåning med intilliggande befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad.	Möjliggöra att kvarter O och kvarter P kan byggas samman i bottenvåningen. Förutsatt att detta görs med hänsyn till kulturmiljövärdena.
f5	Utöver angiven nockhöjd får hisstopp eller komplementbyggnad uppföras om totalt 100 kvm, med en högsta totalhöjd på 4.0 meter och ska vara indragen från övrig byggnadsfasad med minst 2.0 meter.	Möjliggöra byggrätt för byggnad/hisstopp eller liknande på takterrass inom Sandhagen 8, samt för tillgänglighet och utrymning till tak.

f6	<p>Terrass medges. Utskjutande tak och pergola medges till en högsta höjd om +47,0 meter över nollplanet. Inglasning medges.</p>	<p>Möjliggöra för terrass på tidigare lastkaj samt möjliggöra för att denna kan byggas ut i sidled. Terrass får inte byggas in med slutna väggar och tak utan ska behållas transparent. Därför tillåts terrassen byggas in med pergola och inglasning. Syftet med det, är att terrassen ska kunna användas även vintertid.</p>
f7	<p>Trappa ska anordnas till en minsta bredd om 15 meter. Minsta fri höjd över trappa är +55,0 meter över nollplan.</p>	<p>Genom Sandhagen 8 anläggs en trappa i syfte att koppla samman Evenemangstorget och Arenatorget. Byggnad får kraga ut över trappan men endast från +55,0 meter över nollplan. Syftet är att skapa en rymd i trappan. Möblering och trädplantering får finnas i trappan, men minst 15 meter brett gångutrymme måste upprätthållas.</p>
f8	<p>Den översta våningen ska vara indragen från GATA och TORG med minst 2 meter räknat från övrig byggnads fasad.</p>	<p>För att upprätthålla en lägre skala mot gata och torg regleras översta våningen så att denna ska vara indragen med minst 2 meter för kvarter P.</p>
f9	<p>Byggnad får inte uppföras ovan mark till en fri höjd om 4,7 meter. Befintliga pelare och fundament medges.</p>	<p>Kombineras med u-område. Ytan betraktas som en förgård/gångyta framför Tolv Stockholm. Marken får således inte bebyggas med fasta konstruktioner. Bestämmelsen möjliggör för att befintliga pelare och fundament får vara kvar.</p>



f10	Gång- och cykelbro ska uppföras med en minsta underliggande fri höjd om 3,0 meter.	Möjliggöra för gång-och cykelväg, på den västra sidan, under bron över Nynäsvägen.
b	Källare får ej inrymma parkering.	Syftar till att inte skapa nya parkeringsgarage inom etappen.
Hela planområdet	Tekniska anläggningar på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats.	Syftar till att anläggningar på taket ska underordna sig byggnadens volym.
Hela planområdet	Balkonger och burspråk får inte kraga ut över allmän plats.	Syftar till att säkra tillräckliga avstånd mellan byggnader inom gaturummet samt säkra allmänna intressen, som åtkomst av underjordiska ledningar under allmän platsmark.
k	Byggnaden får byggas samman i bottenvåning med intilliggande byggrätt. Lastkaj mot nordväst får glasas in. Byggnadens karaktärsdrag. Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i ett utförande som är typiskt för byggnadens huvudkaraktär	Syftet är att byggandens fönstersättning, obrutna murpartier samt ursprungliga fasadmaterial ska bibehållas men får ersättas med likvärdigt om den tekniska livslängden uppnåtts. Med detta menas rött fasadtegel, murverkan och ursprungliga fönster samt garageportar av teak. Nya fönster och dörrar i nya lägen utformas som avläsbara tillägg underordnade byggnadens arkitektoniska karaktär.
r	Byggnaden får inte rivas, undantaget ej ursprungliga tillägg. Hålltagningar för att ta upp nya fönster- och dörrpartier samt att uppfylla tekniska egenskaper får dock göras.	Hindra rivning av kulturhistoriskt värdefull byggnad.

p1	Byggnad ska placeras 0,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats och x-område, till en minsta fri höjd om 4,5 meter.	Möjliggöra fris på kvartersmark på Sandhagen 9.
p2	Byggnad ska placeras 0,5 meter från fastighetsgräns mot TORG, till en minsta fri höjd om 4,5 meter.	Möjliggöra fris på kvartersmark.
p3	Byggnad ska placeras 2 meter från fastighetsgräns mot TORG, till en minsta fri höjd om 4,5 meter.	Möjliggöra fris på kvartersmark och att bottenvåning ska vara placerad.
x	Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 7 meter.	Säkrar allmän gångbana på fastigheten Sandhagen 9. Under gångbanan finns ett befintligt garage.

#### Administrativa bestämmelser

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att möjliggöra för placering av regionledning.
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för trappa.	Möjliggör för en gemensamhetsanläggning
Hela planområdet	Markföreningar ska vara avhjälpna och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked ges.	Hantera markföreningar inom planområdet.
	Genomförandetid slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.	

## **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.

### EI/Tele

Ellevio försörjer området med el. Stokab, Skanova och Tele2 ansvarar för fibernät i området. Nätstationer behöver byggas ut inom detaljplanen. Inom kvarter M och P planeras det för nätstationer. Användningen ges planstöd med teknisk anläggning (E1).

Ellevio regionnäts 33 kV-kablar går från stationen vid Enskedevägen längs Arenavägen och vidare i Arenaslingan norr om Tele2 Arena. Kablarna behöver läggas om i Enskedevägen och Arenavägen för att möjliggöra utbyggnaden av detaljplanen.

### Energiförsörjning

Uppvärmning kan ske med fjärrvärme som finns i området. Flera fastigheter förses även med fjärrkyla.

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

### Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske med sopsug, i Stockholm Vatten och avfalls regi, kombinerat med miljörum i fastigheterna för de fraktioner som inte kan tas omhand i sopsugen.

### Räddningstjänst

Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats är maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nå via allmänna gator, torg 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. Miljöförvaltningen bedömer utifrån kunskaps-

underlaget som fanns innan planprocessen startade, att genomförandet av detaljplanen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Grunden för miljöförvaltningens bedömning är att den nya gång- och cykelbron över Nynäsvägen kan medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids där människor stadigvarande vistas. En luftutredning har tagits fram och bedömningen görs att miljö kvalitetsnormerna för luft klaras inom planområdet. Detaljplanens konsekvenser för luft redovisas i kapitlet *Störningar och risker*.

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Stockholms brandförsvär. SSBF har identifierat ett antal riskkällor som bedöms påverka risknivån i området:

- Nynäsvägen som är en primär farligt godsled
- Enskedevägen mellan Nynäsvägen och rondellen vid Arenavägen som är sekundär farligt godsled
- Shell Globen på fastigheten Grishuvudet 3
- Preem Globen på fastigheten Grishuvudet 4
- OKQ8 Globen på fastigheten Skinkan 2

En utredning om tekniska olycksrisker har tagits fram. Bedömningen görs att risknivån inom planområdet med avseende på tekniska olycksrisker är låg och acceptabel i de områden som kan bli aktuella för ny bebyggelse eller platser där människor kommer att vistas stadigvarande. Planens konsekvenser för farligt gods redovisas i kapitlet *Störningar och risker – Farligt gods/Tekniska olycksrisker*.

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Kulturförvaltningen som bedömer att det aktuella området inte har sådana kulturhistoriska värden att det behövs en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Det är däremot viktigt att studera nya volymer och höjder i relation till de befintliga byggnader som utgör områdets karaktär idag.

#### Stadsbyggnadskontorets bedömning

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 på torgen samt vissa av gatorna. Arenavägen föreslås få gatuträd och på Diagonalen planteras grupper av träd. På den bilfria Östra gatan planteras gatuträd. De friser som föreslås inom planområdet kommer delvis att vara planterade, vilket är en grundprincip från kvalitetsprogrammet som kommer att bearbetas vidare i det fortsatta arbetet.

Som en konsekvens av planen bedöms området inhysa mer gröna värden i framtiden, än vad som finns i området idag.

#### Rekreation

Förslaget tillför fler torgytor där vistelse och möten kan ske. Förslaget tillför även en förbättrad infrastruktur för cykeltrafik, vilket påverkar möjligheten att resa på ett hållbart och hälsosamt sätt.

#### 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

Arbetet med grönytefaktor kommer att studeras vidare i den fortsatta planprocessen och följas upp i samband med *avtal*.

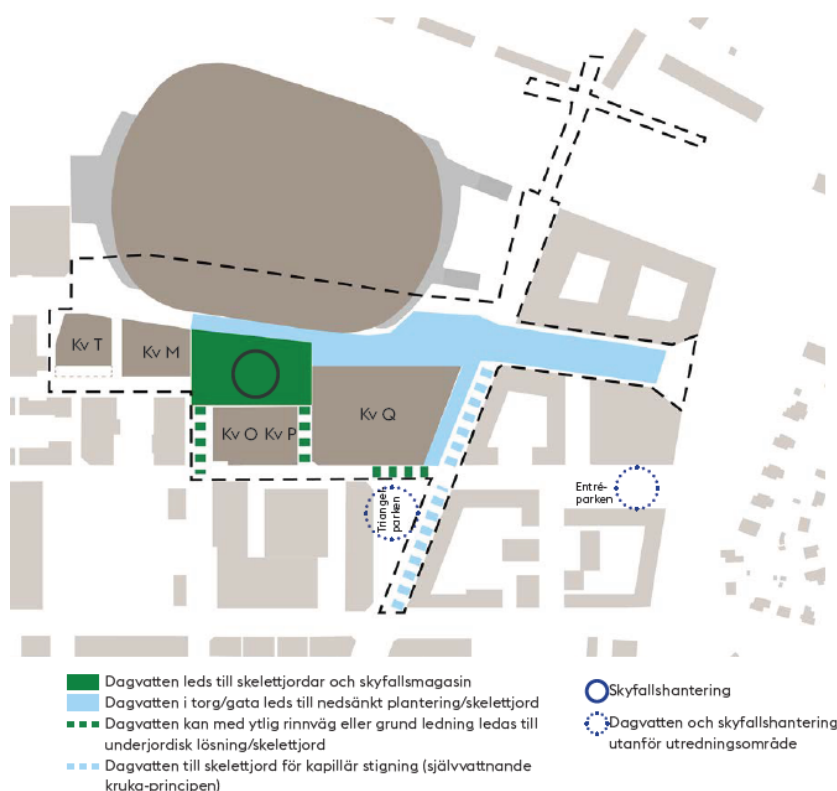
#### **Dagvatten**

Förslaget innebär att Evenemangstorget och de trädplanterade gatorna Arenavägen och Diagonalen renar och fördröjer dagvatten lokalt från allmän platsmark genom växtbäddar och skelettjordar. Kvartersmarken använder frisen för att avleda och fördröja, och i viss mån rena, takdagvatten. Inom planområdet är kvarterens bebyggelsegrad hög och frisen blir extra viktig för att klara uppställda GYF-krav.

Förslaget innebär att Evenemangstorget utformas med en nedsänkt yta i förhållande till omkringliggande gator, för hantering av ca 1700 kubikmeter skyfallsvatten, varav en mindre del hanteras på ytan och resten i magasin under torget.

Enligt Stockholms stads åtgärdsnivå ska fördröjningsåtgärder anordnas som kan hantera minst 20 mm regn från tillrinnande ytor. För 69% av detaljplanens hårdgjorda ytor klaras åtgärdsnivån. Det innebär att föroreningsbelastningen till Strömmen minskar med mellan ca 30-60%. Eftersom det i dagsläget är bara några procent av ytan som klarar åtgärdsnivån är det en mycket stor förbättring av det lokala dagvattenomhändertagandet. Detta medför att detaljplanen inte äventyrar uppnåendet av miljö kvalitetsnormen för Strömmen.

Bedömning om risk för översvämning på grund av skyfall redovisas i kapitlet *Störningar och risker – Översvänningsrisker*.



*Karta som visar dagvatten och skyfall inom etapp 4a. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.*

### Miljökvalitetsnormer för vatten

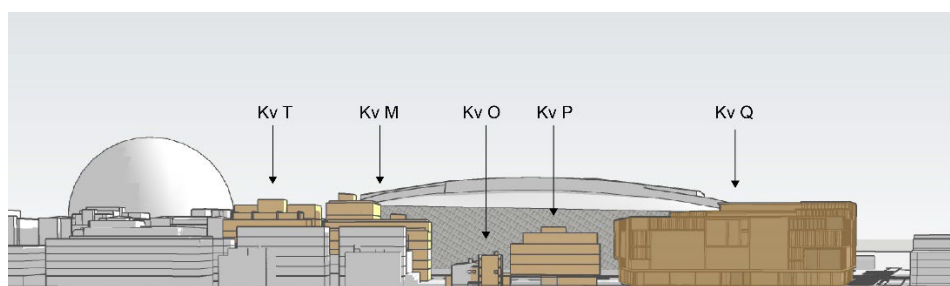
Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planerad utformning av planområdet innebär en generellt minskad av föroreningsbelastning och efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar minskar belastningen ytterligare. Planerad utformning bedöms därmed förbättra möjligheten för Strömmen att uppnå fastslagna miljö kvalitetsnormer.

### 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 föreslagna gång- och cykelbro över Nynäsvägen förstärker kopplingen till stadsdelar och området öster om Nynäsvägen och minskar dess barriärverkan. Den ökade tillgängligheten till Slakthusområdet erbjuder nya vyer för fler och ökar möjligheterna att uppleva Slakthusområdets befintliga och nya kvaliteter.

Stadsbilden förändras då ett antal befintliga byggnader rivs och ersätts med nya husvolymer. Tillkommande bebyggelse är högre än den befintliga, men genom sin funktion och sitt innehåll kan den påverka stadsbilden positivt. Tele2 Arena, som delvis ingår i detaljplanen, kommer fortsatt med sin höjd och volym, dominera närområdet. Gaturummets gestaltning, med en mer omsorgsfull detaljutformning och inslag av grönska, bedöms bidra positivt till upplevelsen av området.



Sektion genom området längs med Slakthusgatan.

### Påverkan på riksintresset för kulturmiljö

Ett tidigt PM av de antikvariska konsekvenserna (Nyréns 2022-03-25) har tagits fram. Förslaget innebär att den industrihistoriska läsbarheten minskar men förhåller sig till det tidigare framtagna planprogrammet (2017-02-02). Tillkommande volymer har plushöjder mellan +43 meter till +80 meter ovan mark och håller sig inom planprogrammets struktur, både till planmått och i byggnadshöjd. Tele2 Arena, som delvis ingår i detaljplanen har en plushöjd på 94 meter och kommer även fortsättningsvis

dominera närområdet. Konsekvenserna utifrån kulturmiljön kommer att fördjupas i den fortsatta planprocessen.

Planområdet ligger drygt 200 meter från riksintresset Gamla Enskede och knappt 1,5 km från riksintresset Skogskyrkogården. Staden gör bedömningen, med stöd av PM av de antikvariska konsekvenserna (Nyréns 2022-03-25), att förslagets utformning inte har en negativ påverkan på riksintressena. I konsekvensanalysen för Slakthusområdets detaljplan för etapp 1 (laga kraft 2021-05-11), med ett antal tillkommande höga volymer utreddes påverkan på riksintressena utifrån ett antal valda vyer. Tillkommande volymer inom etapp 4a håller sig inom dessa mått och bedöms inte synas från de vyer varpå påverkan på riksintressena inte utretts.

### **Trafik**

Trafikanalyser har genomförts för att undersöka hur förändringen av detaljplanen kommer att påverka omkringliggande vägnät, logistiken till arenorna samt befintliga verksamheter i närområdet. Fyra scenarier har simulerats, förmiddag 2040, eftermiddag 2040, inför evenemang och efter evenemang.

#### *För- och eftermiddag 2040*

Resultaten från förmiddagens och eftermiddagens maxtimme visar med planerad utformning inte på några större framkomlighetsproblem i Slakthusområdet eller närområdet. Lägst framkomlighet kan observeras i Sofielunds rondellen, vilken redan idag har en konstaterad köproblematik. Flödet norrifrån leder till kortare köer längs Enskedevägen som ibland fortplantar sig bakåt och påverkar framkomligheten på Arenavägen negativt. Dessa köer är för det mesta kortvariga och avvecklas under simuleringens gång och orsakar inga långvariga köer i vägnätet. Majoriteten av de fordon som lämnar parkeringsgaragen via Nynäsvägen åker söderut och vänder i Sofielunds rondellen för att ta sig till målpunkter norrut. Detta leder till en försämrad framkomlighet på samtliga tillfarter till trafikplatsen. Detta är ett större problem på eftermiddagen än på förmiddagen.

#### *Inför och efter evenemang*

Vid evenemangstrafik, inför och efter, bidrar det höga gångflödet till en försämrad framkomlighet i Slakthusområdet vilket ibland leder till köer och i vissa fall även låsningar i anslutande delar av vägnätet. Den studerade utformningen ser ut att kunna hantera de simulerade trafikflödena inför ett evenemang, även om framkomligheten bitvis är låg på Arenavägen och angränsande sidogator.



Redan idag kan cirkulationsplatsen vid Sofielundsplan överbelastas både under maxtimmarna och vid evenemang. Enligt trafikprognosen inför evenemang står Slakthusområdets nya bebyggelse för omkring 15 % av trafiken i den norra tillfarten till Sofielunds rondellen. Efter evenemang kvarstår befintlig problematik med köbildning från parkeringsgaragen som inte avvecklas under simuleringen på grund av konflikterande parkeringsflöden från norra och västra tillfarterna i Sofielunds rondellen. Detta påverkas inte av Slakthusområdets nya bebyggelse då det vid denna tidpunkt endast genereras ett lågt flöde till och från området. Sofielunds rondellen leder till köproblematik under tömning av parkeringsgaragen eftersom det är ett ojämnt flöde (främst trafik från norra och västra tillfarterna). Detta kan lösas antingen med dirigeringsav polis, signalreglering av cirkulationen (kan styras till att endast vara aktiverad vid behov), eller genom en mer omfattande ombyggnad i form av en ny koppling från parkeringsgaragen till Nynäsvägen norrut (genomförbarheten har inte undersökts inom denna analys). För att undvika framkomlighetsproblem på Arenavägen är den nya planerade gångbron över Arenavägen till Tele2 Arena viktig. I simuleringarna finns denna gångbro med och är placerad söder om korsningen mellan Arenavägen och norra Arenaslingan. Dock behöver utformning, placering och vägvisning studeras vidare.

### **Riksintresse för kommunikation**

Detaljplanen säkrar en minst fri höjd för gång- och cykelbron över väg 73 och väg 75 på 5,2 meter enligt Trafikverkets riktlinjer. Detaljplanen bekräftar befintlig användning i gällande plan för väg 73 och väg 75 i syfte att dessa vägar ska vara kvar.

Bedömningen görs att planläggning för gång- och cykelbro över båda vägar, inte ska påverka vägarnas funktion. Bedömningen görs att detaljplanen inte påverkar Riksintresset för kommunikation för väg 73 och väg 75.

### **Störningar och risker**

#### **Översvämningsrisker**

Enligt skyfallsberäkningarna bedöms risken för översvämnning till följd av skyfall inom planområdet vara liten. Vattendjupet invid fasad har beräknats till under 1 dm för samtliga byggnader förutom på den norra sidan av Kvarter T och vid den norra delen av Tele2 Arena. Dock minskar enligt beräkningarna risken för översvämnning för Tele2 Arena i och med de åtgärder som

föreslås. Vid fortsatt projektering behöver höjdsättningen vid den norra delen av Kvarter T och i gränsen mellan Arenavägen och Tele2 Arena ses över.

Skyfallsberäkningarna visar att villaområdet söder om Enskedevägen skulle drabbas av översvämning till följd av skyfall både vid befintligt scenario samt vid ny exploatering av Slakthusområdet som helhet. Med ny planerad exploatering inkluderad inom planområdet visar beräkningarna att skillnaderna i beräknade flöden och vattendjup är liten. Med föreslagna skyfallsåtgärder inom aktuell planetapp (Evenemangstorget) och angränsande etapper (Triangelparken och Södra Entrétorget) samt med korrekt kapacitet på ledningsnätet bedöms inte översvämningensrisken öka för villaområdet söder om Enskedevägen.

Framkomligheten till planområdet bedöms enligt beräkningarna säkerställd både för ambulans och större räddningstjänstfordon.

#### Farligt gods/Tekniska olycksrisker

Bedömningen görs att risknivån inom planområdet med avseende på tekniska olycksrisker är låg och acceptabel i områden som kan bli aktuella för ny bebyggelse eller platser där människor kommer att vistas stadigvarande. Inom aktuell detaljplan görs bedömningen att det inte är nödvändigt att införa några riskreducerande åtgärder.

#### Säkerhet kopplat till stora personflöden

Med anledning av förhöjd hotbild och risknivå i området, har plankartan en planbestämmelse (egenskapsbestämmelse) om skydd mot olyckor på TORG (m1). Skyddsbestämmelsen syftar till att det genomförs en/flera fysiska barriärer på Evenemangstorget, för att förhindra attentat där fordon tar sig in på torget där folksamling kan uppstå. Utformning och placering av dessa regleras inte i detaljplanen utan får hanteras i senare skede.

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.

#### Förorenad mark

Det bedöms inte att påvisade föroreningshalter kan ha en inverkan på genomförandet av detaljplanen. Men utgående från att det bedöms kunna föreligga ett visst åtgärdsbehov inom två

egenskapsområden inför planerad markanvändning Vidare utifrån tidigare beskrivna erfarenheter gällande klassning av massor inom Slakthusområdet och svårigheter med uttag av representativa prover rekommenderas mer provtagning inom hela området inför planerat schaktarbete. Provtagning utförs inom hela detaljplaneområdet för att kunna tillse att rätt åtgärder vidtas och rätt klassning och omhändertagande för överskottsmassor erhålls.

Förutsatt att erforderliga åtgärder vidtas inför utbyggnad enligt detaljplanen, bedöms föreslagen markanvändningen som lämplig.

#### Luft och lukt

Sammantaget bedöms miljö kvalitetsnormen och miljö kvalitetsmålet Frisk luft klaras inom aktuellt planområde.

#### *PM10*

Miljö kvalitetsnormen för PM10 överskrids på Nynäsvägens vägbanor i utbyggnadsalternativet år 2030. Normen klaras dock i planområdet för aktuell detaljplan, då inga överskridanden sker på gång- och cykelbron över Nynäsvägen. I beräkningsscenarioerna ligger de högsta dygnsmedelhalterna på gång- och cykelbron under riktvärdet 50 µg/m.

Målvärdet Frisk luft (Stockholm stads miljö kvalitetsmål) för dygnsmedelvärde överskrids inom planområdet på gång- och cykelbron över Nynäsvägen och utmed Nynäsvägens västra sida. Målvärdet för årsmedelvärde överskrids även utmed Enskedevägen på sträckan mellan Nynäsvägen och Arenavägen. På övriga platser inom aktuell detaljplan, ligger de beräknade halterna av PM10 under miljö kvalitetsmålet målvärden.

#### *Kvävedioxid*

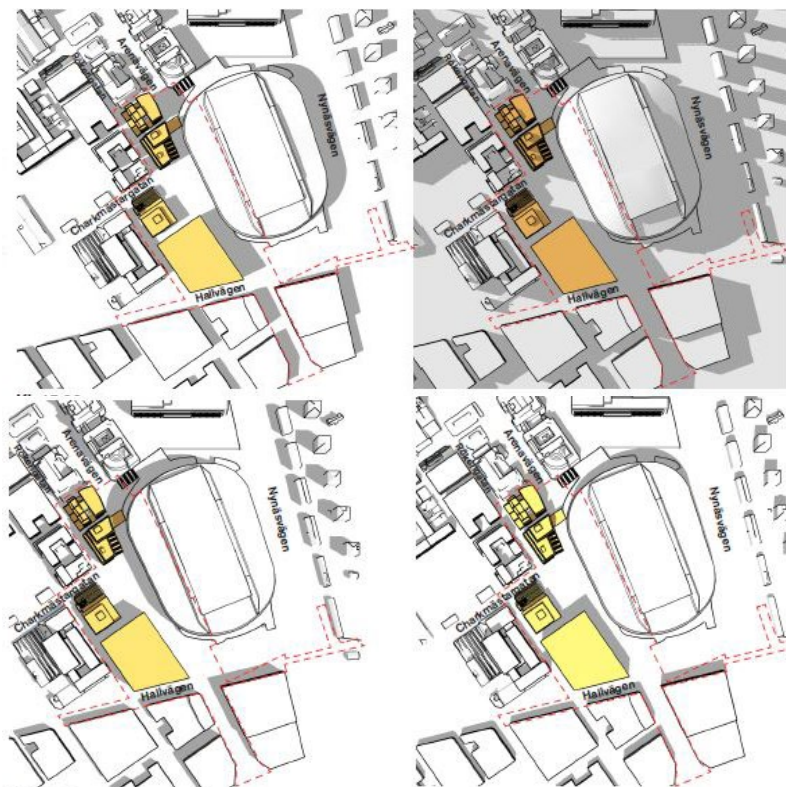
I utbyggnadsalternativet år 2030 överskrids miljö kvalitetsnormen för NO<sub>2</sub> på Nynäsvägens vägbanor precis i anslutning till Södra Länkens tunnelmynningar. Inga överskridanden sker dock på den planerade gång- och cykelbron, då bron korsar Nynäsvägen på ca 4 meters höjd.

#### *Lukt*

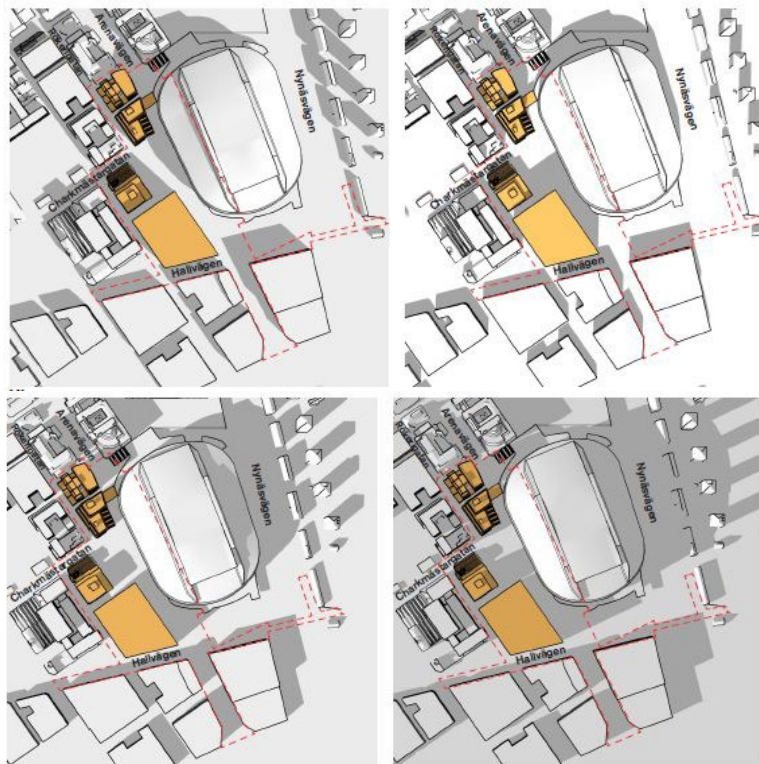
Inga av de nuvarande verksamheterna inom livsmedelsbranschen som skulle kunna orsaka luktproblem kommer att finnas kvar när första inflyttning sker i området.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

Den norra delen av Arenvägen och Tele2 Arenas norra sida skuggas delvis under dagen. Evenemangstorget skuggas delvis under vårdagjämning. Hur Evenemangstorget kan bli än mer solbelyst bör studeras i det fortsatta arbetet. Generellt har torget och gatorna god potential att bli solbelysta.



*Bilderna visar skuggstudie vid sommarsolstånd klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00.*



*Bilderna visar skuggstudie vid vårdagjämning klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00.*

### **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 både av barn och ungdomar, såsom Tele2 arena vid evenemang.

Med tunnelbanan ca 100 meter från planområdet och med anläggandet av nya byggnader med lokaler i bottenvåningarna och väl gestaltade torg och nya livsmiljöer, bedöms den tidigare storskaliga och industriella miljön intill arenorna, att bli mer barn- och ungdomsvänlig och trygg att vistas i, både till vardags och vid evenemang.

### **Tidplan**

Samråd 24 maj 2022 – 29 augusti 2022

Granskning september 2023

Antagande juni 2024

## 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. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten

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

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

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Stockholm vatten och avfall är huvudman för vatten-, avlopps- och sopsugssystem. Ellevio är huvudman för el, Stockholm Exergi för fjärrvärme och fjärrkyla och Gasnätet Stockholm AB för gassystem. Tele2, Stokab samt Skanova är huvudman för data och teleledningar.

#### Avtal

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

Avtalstyp	Beskrivning	Avser	Avtal mellan parter
Överenskommelse om exploatering, tillägg till tomträttsavtal och nyupplåtelse av tomträtt	Atrium Ljungberg (36 000 kvm BTA högskola/kontor/lokaler för centrumändamål	Kvarter O, P, Q	Stockholm Stad/Exploateringskontoret och Atrium Ljungberg AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 Ab
Hyses- och genomförandeavtal	25 000 kvm BTA högskola inklusive teknikytor med möjlighet för högskolan att utöka ytor i framtiden	Del av kvarter Q	Atrium Ljungberg AB och Stockholms Konstnärliga Högskola
Överenskommelse om exploatering, tillägg till tomträttsavtal, fastighetsreglering för utvidgad gatufastighet. Befintlig 3D-fastighet som urholkar Sandhagen 8 till förmån för Grishuvudet 2 (utkragning av Tele2Arena) överförs till utvidgad gatufastighet.	Corem Property Group AB (8 000 kvm BTA) kontor och lokaler för centrumändamål	Kvarter M	Stockholm stad/Exploateringskontoret och Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag
Nyttjanderättsavtal och rivning av befintlig byggnad	Staden nyttjar mark för byggande av Arenavägen/Evenemangstorget. Befintlig byggnad är riven till en viss tidpunkt.	Kvarter M	Stockholm stad/Exploateringskontoret och Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag

Nyttjanderättsavtal	Rätt att nyttja ramp inom Sandhagen 9 för cykeltrafik till Sandhagen 8. Bilfordon till Sandhagen 8 får ej nyttja rampen.	Kvarter M	Bro Sandhagen 9 AB och Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag
Överenskommelse om exploatering, tillägg till tomträttsavtal	Castellum Stockholm AB, 4 500 kvm nya BTA kontor och lokaler för centrumändamål	Kvarter T	Stockholm stad/Exploateringskontoret och Bro Sandhagen 9 AB
Exploateringsavtal	3D-utrymme för planskild gångbro över gatufastighet till förmån för Grishuvudet 2 (SGAF)	Del av Enskede Gård 1:1 överförs till Grishuvudet 2, Komponent 2 (Planskild gångbro över Arenavägen)	Stockholm stad/Exploateringskontoret och Stockholm Globe Arena Fastigheter Ab
Civilrättsligt avtal	Rättighet att nyttja trappa till förmån för Grishuvudet 2. Belastar Sandhagen 8.	Kvarter M (Planskild gångbro över Arenavägen)	Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag och Stockholm Globe Arena Fastigheter Ab
Civilrättsligt avtal för allmänheten att nyttja gångstråk	x-område	Del av Sandhagen 9 (östvästlig koppling mellan Arenavägen och Rökerigatan)	Stockholm stad/Exploateringskontoret och Bro Sandhagen 9 AB



Överenskommelse om fastighetsreglering för utvidgad gatufastighet	Befintlig tomträtt krymper och regleras in i gatufastighet för allmän platsmark	Del av Sandhagen 9 (Arenavägen)	Stockholm stad/Exploateringskontoret och Bro Sandhagen 9 AB
Överenskommelse om fastighetsreglering	Befintlig byggrätt frigörs samt rättigheten för allmänheten att nyttja gång- och körtrafik upphävs på privat fastighet. 3D-utrymme för gatufastighet till förmån för Enskede Gård 1:1.	Del av Grishuvudet 2, Komponent 2, del av Enskede Gård 1:1 (Nya Tolv Stockholm, Arenavägen)	Stockholm stad/Exploateringskontoret och Stockholm Globe Arena Fastigheter Ab
Överenskommelse om fastighetsreglering	Befintlig byggrätt minskar till förmån för utvidgad gatufastighet. Motsvarande byggrätt planeras in i den kommande detaljplanen söder om Svenne Berkas Torg.	Del av Grishuvudet 2, Komponent 1, del av Enskede Gård 1:1 (Svenne Berkas torg, Södra Byggrätten)	Stockholm stad/Exploateringskontoret och Stockholm Globe Arena Fastigheter Ab
Överenskommelse om fastighetsreglering	3D-utrymme för utfart, ramp och tråg regleras in i gatufastighet för allmän platsmark	Del av Visthusboden 4 (Arenavägen)	Stockholm stad/Exploateringskontoret och Stockholm Stads Parkerings AB
Överenskommelse om fastighetsreglering	Befintlig tomträtt krymper och regleras in i gatufastighet för allmän platsmark	Del av Skinkan 2 (Arenavägen)	Stockholm stad/Exploateringskontoret och OK-Q8 AB

Omprövning av gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggningens geografiska område förändras i och med ny gränsdragning mellan gatufastighet och kvartersmark.	Del av Visthusboden GA:1 (bland annat Arenaslingan) (Hotellet, Avicci Arena, Tele2, Stockholm parkering) och Enskede Gård 1:1 (Arenavägen)	Stockholm stad/Exploateringskontoret, Fastighets AB Stockholm Arenan 1, Stockholm Globe Arena Fastigheter Ab, Stockholm Parkering AB
Överenskommelse om fastighetsreglering	Privat mark regleras in i gatufastighet för allmän platsmark.	Del av Väggmålningen 2 (GC-bron i Blåsut),	Stockholm Stad/Exploateringskontoret, Brf Pastellvägen
Nyttjanderättsavtal för nyttjande av mark	Staden nyttjar mark för byggande av GC-bro i Blåsut	Del av Väggmålningen 2 (GC-bron i Blåsut)	Stockholm Stad/Exploateringskontoret, Brf Pastellvägen
Överenskommelse om fastighetsreglering	Befintlig tomträtt krymper och regleras in i gatufastighet för allmän platsmark	Del av Takmålningen 1 (GC-bron i Blåsut)	Stockholm Stad/Exploateringskontoret och Svenska Bostäder AB
Nyttjanderättsavtal för nyttjande av mark	Staden nyttjar mark för byggande av GC-bro i Blåsut	Del av Takmålningen 1 (GC-bron i Blåsut)	Stockholm Stad/Exploateringskontoret, Svenska Bostäder
Samarbetsavtal ledningar			
Genomförandeavtal ledningar			

Innan detaljplanen antas ska genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare planlagt. De planer som ligger inom planområdet kommer att ersättas av planförslaget.

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga planer.

Plan	Beskrivning	Upphör/ändras
Stadsplan PI-2265	Från 1939 och medger bostäder, gata och park för delar av området Blåsut, öster om Nynäsvägen.	En mindre del berörs som är planlagd som kvartersmark som inte får bebyggas tillhörande bostadshus. Berörd del blir planlagd som gång. Och cykelväg i den nya planen.
Stadsplan PI-3372	Från 1946 och medger markanvändning industri.	En mindre del ingår i den nya detaljplanen. Områden för industri föreslås bli kvartersmark för kontor (K), centrum (C), verksamheter (Z1) och teknisk anläggning (E1) samt allmän platsmark i form av GATA.
Stadsplan PI-1715D	Från 1945 medger industriändamål och trafikområde.	Del av gällande plan berörs och föreslås ändras från industriändamål och trafikområde till allmän platsmark i form av GATA och TORG samt kvartersmark för kontor (K), centrum (C) verksamheter (Z1), parkering (P), område för teknisk anläggning (E1), samt högskola, universitet och vuxenutbildning (S1).
Stadsplan PI-4051	Från 1952 medger industri.	Den norra delen av gällande plan berörs för att möjliggöra byggrätt för högskola, universitet och vuxenutbildning (S1), kontor (K) och centrum (C) samt allmän platsmark i form av GATA.
Stadsplan PI-5058	Från 1957 medger gata och park.	Mindre delar berörs vid Arenavägen och i anslutning till Hallvägen och planläggs som GATA.

Stadsplan PI-7450A	Från 1975 och medger gatumark.	En mindre del i anslutning till Hallvägen berörs av den nya detaljplanen och planläggs även fortsättningsvis som GATA.
TDp 95035	Vann laga kraft 1996 och medger genom tillägg arbetstunnel.	Den del som berörs av den nya detaljplanen planläggs som GATA.
Dp 93023	Vann laga kraft 1998 och medger infart	En mindre del påverkas vid Nynäsvägen som bekräfta befintlig användning (INFART) i gällande plan och möjliggör för en gång- och cykelbro över Nynäsvägen.
Dp 2006-01726	Vann laga kraft 2006 respektive 1998 och medger drivmedelstationer och gata.	En del närmast Arenavägen berörs av den nya detaljplanen och planläggs som GATA.
Dp 2008-09117	Planen vann laga kraft 2010 och medger idrotts-, kultur- och centrumändamål, kontor samt allmän platsmark i form av gata. .	<p>Det finns ett officialservitut för allmänheten (en z1-bestämmelse) som medger rättighet för allmänheten att nyttja Arenavägen för gång- och körtrafik under arenan. I den nya detaljplanen ersätts markreservatet med allmän plats (GATA). Rättigheten blir därmed onyttig och kan upphävas i lantmäteriförrättning</p> <p>Arenavägen föreslås i ett nytt läge och kommer i den nya detaljplanen att kraga in under del av Tele2 arena vilket kräver tredimensionell fastighetsbildning för GATA1 och underliggande ledningar samt ledningsrätter.</p> <p>En ny gångbro inom kvartersmark (YC) föreslås över Arenavägen som är allmän</p>

		<p>platsmark (GATA) vilket kräver tredimensionell fastighetsbildning.</p> <p>Den södra delen av Arenavägen planläggs fortsättningsvis som GATA i den nya detaljplanen.</p> <p>En del som i gällande plan är utlagd som kvartersmark för kontor (K) söder om Svenne Berkas torg kommer i den nya detaljplanen att planläggas som allmän platsmark i form av TORG.</p>
--	--	--

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplanen berör 15 fastigheter, varav 6 hela fastigheter (Sandhagen 8, Sandhagen 9, Styckmästaren 1, Styckmästaren 2, Styckmästaren 3 och Styckmästaren 4) och delar av 9 fastigheter (Enskede gård 1:1, Grishuvudet 2, Visthusboden 4, Sandstugan 3, Johanneshov 1:1, Skinkan 2, Skinkan 3, Väggmålningen 2 och Takmålningen 1).

Visthusboden 4 ägs av Stockholms stads parkering AB, Grishuvudet 2 ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Väggmålningen 2 ägs av Brf Pastellvägen. Övriga fastigheter ägs av Stockholms stad. Av de av kommunen ägda fastigheterna inom planområdet är fyra upplåtna med tomträtt:

- Skinkan 2 är upplåten med tomträtt till OKQ8
- Sandhagen 8 är upplåten med tomträtt till Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag
- Sandhagen 9 är upplåten med tomträtt till Bro Sandhagen 9 Aktiebolag
- Takmålningen 1 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder 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, idrotts- och kulturändamål, högskola, universitet och vuxenutbildning,

parkering samt teknisk anläggning. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, infart, gång- och cykelväg samt torg.

Se vidare i kapitlet *Planförslag – Planbestämmelser i plankartan*.

### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra separata fastigheter som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Styckmästaren 3 (kvarter O) och del av Styckmästaren 1 (kvarter P) planeras att inrymmas i en enda fastighet.

Tredimensionell fastighetsbildning planeras även ske för Arenavägen (allmän platsmark) för gång- och körtrafik. Del av Enskede Gård 1:1 urholkar Grishuvudet 2.

Delar av Arenavägen föreslås i ett nytt läge och kommer att kraga in under del av Tele2 Arena vilket kräver tredimensionell fastighetsbildning för gata och underliggande ledningar samt ledningsrätter, se bild.

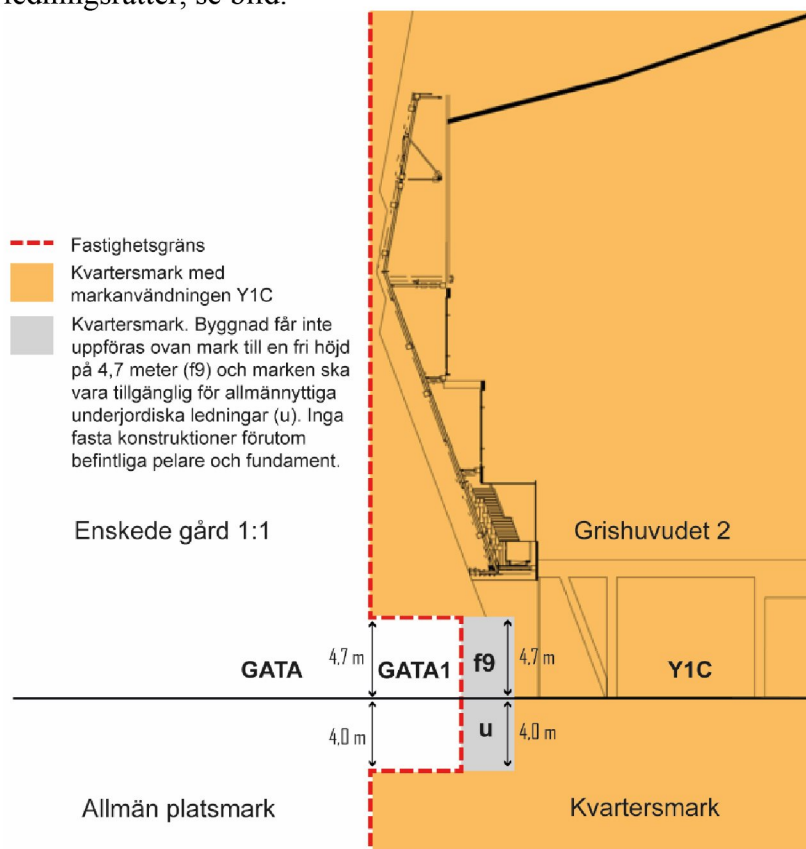


Bild som visar principsektion och fastighetsgräns vid Arenavägen och Tele2 Arena.

Prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning.

Ett antal områden ska ändras från kvartersmark till allmän platsmark för torg, gator, gång- och cykelväg och ingå i fastighet som ägs av Stockholms stad, förslagsvis Johanneshov 1:1 alternativt Enskede gård 1:1.

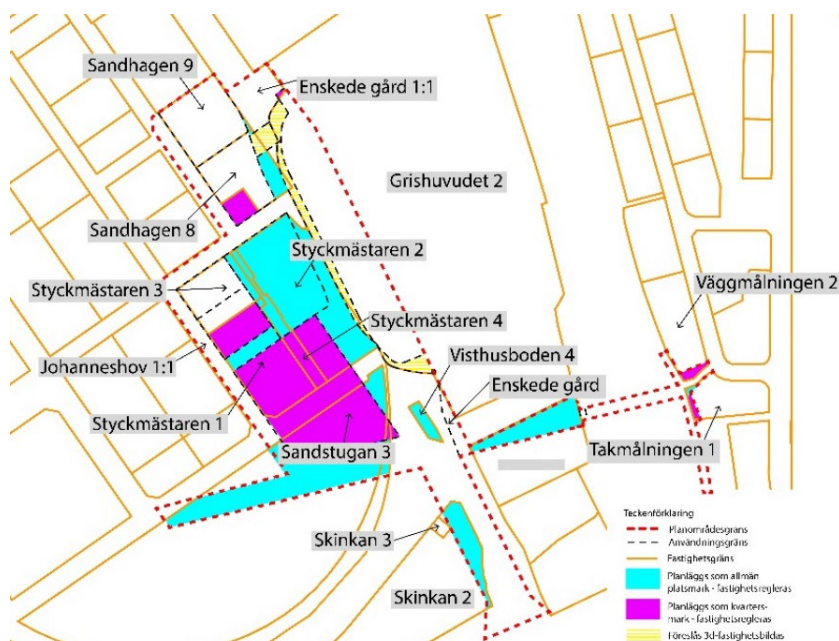


Bild visar ytor som behöver fastighetsregleras och därmed konsekvenser för fastighetsägare. Bild läses ihop med tabell nedan. Illustration: SBK.

#### För fastighetsägare

Nedan redovisas konsekvenser för respektive fastighetsägare, i figur och tabellform.

Fastighetsbeteckning	Ägare	Konsekvens för fastighetsägaren
Skinkan 2	Befintlig tomträtt, OKQ8 AB är tomträttsinnehavare	Del av Skinkan 2 planläggs som Allmän plats – behöver fastighetsregleras
Skinkan 3	Ägs av Exploateringskontoret	Del av Skinkan 3 planläggs som Allmän plats – behöver fastighetsregleras
Johanneshov 1:1	Ägs av Exploateringskontoret	
Visthusboden 4	Ägs av Stockholm stads Parkering AB.	Del av fastigheten planläggs som Allmän

		plats – behöver fastighetsregleras.
Grishuvudet 2 (3D-fastighet)	Ägs av Ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	3D-fastighet som tillhör Grishuvudet 2 och som urholkar Sandhagen 8 kommer att urholka Enskede Gård 1:1 – behöver fastighetsregleras
Styckmästaren 1	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB	Del av Styckmästaren 1 planläggs som allmän plats och andra delar som kvartersmark. Behöver fastighetsregleras.
Styckmästaren 2	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB	Del av Styckmästaren 1 planläggs som allmän plats och andra delar som kvartersmark. Behöver fastighetsregleras.
Styckmästaren 3	Befintlig tomträtt, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB är tomträttsinnehavare	Del av Styckmästaren 3 planläggs som allmän plats – behöver fastighetsregleras.
Styckmästaren 4	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB	Del av Styckmästaren 4 planläggs som allmän plats och andra delar som kvartersmark. Behöver fastighetsregleras.
Sandhagen 8	Befintlig tomträtt, Stockholm Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag är tomträttsinnehavare	Del av Sandhagen 8 planläggs som allmän plats dels som 2D-områden och dels som 3D-utrymmen. Behöver fastighetsregleras.
Sandhagen 9	Befintlig tomträtt, Bro Sandhagen 9 Aktiebolag är tomträttsinnehavare	Del av Sandhagen 9 planläggs som Allmän plats – behöver fastighetsregleras.
Enskede Gård 1:1	Ägs av Exploateringskontoret	Del av Enskede Gård 1:1 planläggs som 3d-fastighet (bro). Behöver fastighetsregleras.



Väggmålningen 2	Ägs av Brf Pastellvägen	Del av Väggmålningen 2 planläggs som Allmän plats – behöver fastighetsregleras.
Takmålningen 1	Befintlig tomträtt, Svenska Bostäder AB är tomträttsinnehavare	Del av Takmålningen 1 planläggs som Allmän plats – behöver fastighetsregleras.
Sandstugan 3	Ägs av Exploateringskontoret. Markanvisat till Atrium Ljungberg AB	Del av Sandstugan 3 planläggs som allmän plats och andra delar som kvartersmark. Behöver fastighetsregleras.

#### Rättigheter

*Befintliga rättigheter som påverkas av detaljplanen*

Sandhagen 8 och 9 har servitutsrättighet för utfart över Johanneshov 1:1 fram till gata. Johanneshov 1:1 planeras bli allmän platsmark. Servitutsrättigheten för respektive fastighet avses upphöra efter att planen vunnit laga kraft.

Styckmästaren 2 har officialservitut för att bland annat nyttja lastkajer som belastar Grishuvudet 2. Servitutsrättigheten avses upphöra efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Styckmästaren 2 har officialservitutsrättighet för tillfartsväg över Grishuvudet 2. Servitutsrättigheten avses upphöra efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Enskede Gård 1:1 har officialservitutsrättighet att nyttja del av Grishuvudet 2 för allmän gång/körtrafik (z1-bestämmelse). Servitutsrättigheten avses upphöra där Enskede Gård 1:1 planeras utvidgas med en 3D-fastighet på äganderätt som urholkar en mindre del av Grishuvudet 2.

Norra Djurgården 1:8 har officialservitutsrättighet för arbetstunnel till Södra Länken under Grishuvudet 2 och Visthusboden 4. Tunneln är under utredning och avses fyllas igen och stängas ned. Servitutsrättigheten avses finnas kvar även om planstöd inte planeras för den, eftersom fastighetsgränserna för servitutsområdet planeras justeras. Del av Enskede Gård 1:1 (Arenavägen) utvidgas med en 3D-fastighet som urholkar Grishuvudet 2.

Ledningsrätt finns för Stockholm Gas och Ellevio för hög- och lågspänning (benämns Lr 1 och Lr2 i förrättningsbeslutet) belastar Grishuvudet 2. Ledningarna planeras omhändertas och flyttas ut i blivande Arenavägen.

Visthusboden GA:1 är en gemensamhetsanläggning som bland annat reglerar körtrafik för de deltagande fastigheterna Arenan 1, Arenan 9, Grishuvudet 2 och Visthusboden 4. Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark avses justeras vid Arenaslingan vilket innebär omprövning av Visthusboden GA:1.

#### *Planerade rättigheter*

Markreservat för trappa inom Sandhagen 8 har avsatts (g på plankartan) för fastigheten Grishuvudet 2 ska ha rätt till anslutning från bro till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Plankartan reglerar markreservat för allmännyttig ledning (u-område) inom fastigheten Grishuvudet 2 som planläggs som kvartersmark i plankartan. Syftet är att möjliggöra för anläggandet av en regionkabel i den allmänna gångbanan. U-området syftar till att säkerställa ett 3 meter brett skyddsavstånd till regionledningen.

Markreservat för allmänt tillgänglig gångtrafik föreslås (x1 i plankartan) inom Sandhagen 9. Kommunen ska ansvara för driften av gångbanan.

Den lagfarna fastighetsägaren ansvarar för ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten, för bildandet eller upphörande av rättighet.

#### **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. Generellt gäller att 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.

#### Gatukostnader

Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet.

#### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av tomträttsavgifter. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

#### Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten för fastigheter upplåtna med tomträtt.

#### El och tele m.m.

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

Utformning, investerings- och kostnadsansvar av utrymme för nätstationer regleras i avtal mellan Ellevio och ALAB och Corem Property Group AB.

#### 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.

### **Tekniska frågor**

Ledningar för vatten, avlopp, el och fjärrvärme finns 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, opto tele, fjärrvärme samt sopsug; se beskrivning under rubriken teknisk försörjning. För dagvatten; se beskrivning under rubriken konsekvenser.

### **Genomförandeprocessen**

Staden genomför tidigt arbeten med rivningar av några befintliga byggnader, förberedande schakt och sanering samt ledningsomläggningar i Arenavägen – Enskedevägen för att möjliggöra planens genomförande. Arbetstunneln till södra länken kommer att stängas. Staden genomför även arbeten med schakt och markrening, teknisk försörjning och gator innan byggnation av fastigheter kan påbörjas.

Inför arbeten i området samordnas de med Arenorna, Polisen och intilliggande verksamheter, för en trygg arbetsmiljö, fortsatt tillgänglighet för befintliga verksamheter och säkerhet för allmänheten under byggskedet.

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 och utanför planområdet. I takt med inflyttning kommer torgen att färdigställas. Tillfällig användning, som t ex stadsodling, kan bli aktuellt under utbyggnadstiden.

Gång- och cykelbron byggs utan mellanstöd för att inte störa trafiken på Nynäs-vägen och Södra länken. Pendlingsstråken längs Nynäsvägen kommer att behöva läggas om då fundament för bro och stöd-murar byggs. Bron byggs i delar och monteras ihop på ytorna öster om Arenavägen. Därefter lanseras de eller lyfts på plats för att störa trafiken på Nynäsvägen och Södra länken så lite som möjligt.

### **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.