

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdets centrala kvarter till en hållbar och trygg blandstad samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras. Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till bostäder, centrum, kontor, park och gata. Mindre områden planläggs för teknisk försörjning av området och mobilitetshus med möjlighet till parkering för boende. Planen skapar förutsättningar för en blandad markanvändning med hög täthet och aktiva bottenvåningar, god tillgång till kollektivtrafik och lågt bilinnehav för boende, verksamheter och besökare. Planen syftar till att bevara och varsamt utveckla åtta stycken befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer samt möjliggöra en långsiktig utveckling av området med ny bebyggelse. Byggnader som bevaras kan anpassas till nya verksamheter och behov under förutsättning att de levandegör och befolkar Slakthusområdet, samtidigt som karakteristiska och miljöskapande byggnadsdelar från Slakthusområdets tidigare verksamheter värnas och respekteras. Syftet med detta är att platsens historiska djup ska vara läsbart i framtiden. Planen medger att sex av de åtta bevarade byggnaderna byggs på med nya våningar. Övrig befintlig bebyggelse avses rivas. I detaljplanen ingår två större parker vars syfte är att tillgodose områdets behov av rekreation, grönska och skyfallshantering. För att tillgodose parkeringsbehovet medges ett mobilitetshus som inrymmer parkering och andra mobilitetstjänster. Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket planen syftar till att säkerställa med utformningsbestämmelser. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området, samt möjliggöra utbyggnad av de två södra uppgångarna. De två paviljongbyggnaderna ovan mark ingår i en annan detaljplan.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	Q2 2024
Granskning	Q1 2025
Godkännande	Q3 2025

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	10
Om Slakthusområdet.....	10
Natur	12
Landskaps- och stadsbild	12
Geotekniska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden	13
Befintlig bebyggelse	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	26
Kommersiell service	26
Gator och trafik	26
Störningar och risker	27
Planförslag	31
Ny bebyggelse samt utveckling av bevarad kulturhistorisk bebyggelse	32
Övergripande gestaltungsprinciper för Slakthusområdet	33
Kvarter H västra Hjälpslaktaren 1, 7 och 8.....	37
Kvarter H västra, Hjälpslaktaren 2, Hus 35	40
Kvarter H östra, Hjälpslaktaren 4, Hus 27	42
Kvarter I och K, Sandhagen 3, 4, 5	44
Kvarter I, Sandhagen 14, Hus 16	47
Kvarter L, Sandhagen 6 och 7.....	48
Kvarter N, Charkuteristen 1, 6, 7 och 8.	51
Kvarter N, Charkuteristen 5, Hus 30	56
Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser	57
Parker	69
Tunnelbanan.....	71
Gator och trafik	72
Teknisk försörjning	74
Konsekvenser	75
Undersökning om betydande miljöpåverkan	75
Naturmiljö	76
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	76

Landskapsbild och stadsbild	76
Kulturhistoriskt värdefull miljö	77
Störningar och risker	77
Översvämningsrisker	84
Ljusförhållanden och lokalklimat	85
Förorenad mark	87
Barnkonsekvenser	87
Tidplan	87
Genomförande	87
Organisatoriska frågor	87
Verkan på befintliga detaljplaner	88
Fastighetsrättsliga frågor	89
Ekonomiska frågor	95
Tekniska frågor	97
Genomförandetid	97

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

- *Bullerutredning, Hjälpslaktaren 1 med flera (Structor 2024)*
- *PM – Skyfallsanalys Dp 2B (SWECO 2024)*
- *Dagvattenutredning detaljplan 2B (SWECO 2024)*
- *PM DP2b Föroreningssituation (Liljemark Consulting 2024)*
- *Bebyggelsehistorisk inventering, Charkuteristen 1 och 7 (Stadsmuseet, 2018)*
- *Antikvarisk förundersökning Charkuteristen 5 (Nyréns 2011)*
- *Antikvarisk förundersökning Charkuteristen 5 lågdel (White 2022)*
- *Antikvarisk förundersökning Charkuteristen 6 (Tyréns 2018)*
- *Antikvarisk förundersökning Charkuteristen 8 (Tyréns 2018)*
- *Antikvarisk förundersökning Hjälpslaktaren 4 (Tyréns 2022)*
- *Bebyggelsehistorisk inventering Sandhagen 3 - Hus 16 (Stadsmuseet 2022)*
- *Antikvarisk förundersökning Sandhagen 6 (Tyréns 2018)*
- *Antikvarisk förundersökning Sandhagen 7 (Tyréns 2022)*
- *Kulturmiljöutredning Hjälpslaktaren_2 (STOBA 2023)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys (Nyréns 2024)*
- *Byggnadstekniskt PM Kv. N (Tyréns 2023)*

- *Byggnadstekniskt PM Hjälpslaktaren 2 (Femkon 2023)*
- *Byggnadstekniskt PM Sandhagen 6 (Tyréns 2018)*
- *Byggnadstekniskt PM Sandhagen 7 (Sitowise 2023)*
- *Gestaltning-PM Allmän platsmark, DP 2B (Nyréns 2024)*
- *Handlingsplan etapp 2B – Mobilitet och parkering (Tyréns 2024)*
- *Gångflödessimulering (WSP 2023)*
- *Trafiksäkerhetsutredning (WSP 2023)*
- *Säkerhetsutredning (Bengt Dahlgren 2023)*
- *Trafikanalys (WSP 2024)*
- *Sol- och skuggstudie, DP2B (Kjellander Sjöberg 2024)*

Övrigt underlag

- *Arkitektförslag Kv H Östra (Dreem, 2024)*
- *Arkitektförslag Kv H Västra (Andreas Martin Löf 2024)*
- *Arkitektförslag Kv I och K (Kjellander Sjöberg 2024)*
- *Arkitektförslag Kv L (Esencial 2023)*
- *Arkitektförslag Kv N (Tengbom 2024)*
- *3D-vyer Samråd DP2B (Kjellander Sjöberg 2024)*

Övergripande utredningar för hela Slakthusområdet

- *Kvalitetsprogram för offentliga rum, ver. 2.2 (Stockholm stad, 2024)*
- *Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (Stockholm stad 2023)*
- *Mobilitets- och parkeringsstrategi, MOPS, v1.3 (Tyréns, 2021)*
- *Kulturhistorisk inventering och analys (Nyréns 2011)*
- *PM Geoteknik, Slakthusområdet (WSP 2023)*
- *Skyfallsanalys Slakthusområdet övergripande (SWECO 2024)*

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsplanerare Sophia Norrman Winter samt karttekniker Karin Edsman och Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har projektledare Simon Repling medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdets centrala kvarter till en hållbar och trygg blandstad samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras. Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak

industriverksamhet till bostäder, centrum, kontor, park och gata. Mindre områden planläggs för teknisk försörjning av området och mobilitetshus med möjlighet till parkering för boende. Planen skapar förutsättningar för en blandad markanvändning med hög täthet och aktiva bottenvåningar, god tillgång till kollektivtrafik och lågt bilinnehav för boende, verksamheter och besökare. Planen syftar till att bevara och varsamt utveckla åtta stycken befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer samt möjliggöra en långsiktig utveckling av området med ny bebyggelse. Byggnader som bevaras kan anpassas till nya verksamheter och behov under förutsättning att de levandegör och befolkar Slakthusområdet, samtidigt som karakteristiska och miljöskapande byggnadsdelar från Slakthusområdets tidigare verksamheter värnas och respekteras. Syftet med detta är att platsens historiska djup ska vara läsbart i framtiden. Planen medger att sex av de åtta bevarade byggnaderna byggs på med nya våningar. Övrig befintlig bebyggelse avses rivas. I detaljplanen ingår två större parker vars syfte är att tillgodose områdets behov av rekreation, grönska och skyfallshantering. För att tillgodose parkeringsbehovet medges ett mobilitetshus som inrymmer parkering och andra mobilitetstjänster.

Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket planen syftar till att säkerställa med utformningsbestämmelser.

Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området, samt möjliggöra utbyggnad av de två södra uppgångarna. De två paviljongbyggnaderna ovan mark ingår i en annan detaljplan.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 hektar, ligger i Johanneshov och avgränsas västerut av Hallvägen, söderut av Charkmästargatan och den planerade gatan Sandhagsgatan, österut av Rökerigatan och Slakthusgatan, samt norrut av Styckmästargatan. Området ligger centralt i Slakthusområdet.

Fastigheten Hjälpslaktaren 4 ägs av Hjälpslaktaren 4 AB. Övriga fastigheter ägs av Stockholm stad. Dessa är Johanneshov 1:1, Hjälpslaktaren 1, 2, 6, 7, 8, 9, Sandhagen 3, 4, 5, 6, 7, 14, Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 och Sandstugan 3.

Följande fastigheter är upplåtna med tomträtt:

- Hjälpslaktaren 1, 2 och 8 till John Mattson AB.

- Sandhagen 14 till Atrium Ljungberg AB.
- Sandhagen 6 till Castellum AB.
- Sandhagen 7 till Svenska Hus AB
- Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 till Castellum AB.



Planområdet för etapp 2B - Centrala kvarteren med ingående fastigheter.



*Flygbild mot öster med planområdet i rött.
Stadsbyggnadskontoret 2022*

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Söderstaden är ett av stadens större stadsutvecklingsområden och består av Gullmarsplan, Globenområdet och Slakthusområdet. Vision Söderstaden har uppdaterats och sträcker sig nu till 2035.

Stockholms byggnadsordning

Stadsdelen är ett av byggnadsordningens utpekade verksamhetsområden under omvandling, med rationell struktur given av verksamheternas behov av framkomlighet och logistik. Utvecklingen av Slakthusområdet ska utgå från en samtida tolkning, med utgångspunkt i befintliga karaktärsskapande byggnader och miljöer. Det är viktigt att stärka sambanden med omkringliggande områden, sträva efter integrerade gatunät och att utveckla befintliga och nya kvaliteter för att skapa attraktiva offentliga rum.

Program

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

- 2019-06180, Sandhagen 15 m. fl. (Etapp 2a)
- 2020-05075, Isterbandet 3 m. fl. (Etapp 3)
- 2020-14677, Styckmästare 1 m. fl. (Etapp 4a)
- 2023-02049, Kylhuset 15 m. fl. (Etapp 5a)

Samtliga detaljplaner syftar till att utveckla Slakthusområdet till en blandstad med bostäder, verksamheter och kultur med mera i enlighet med planprogrammet.

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom 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 markanvisningar i maj 2019. En del av de förvärvade byggnaderna finns inom aktuellt planområde (Sandhagen 3, 4, 5 och 14).

Markanvisning

Exploateringsnämnden har år 2021 markanvisat mark inom planområdet till fyra byggaktörer: Atrium Ljungberg, John Mattson, Castellum och Svenska Hus.

Riksintressen

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

Förutsättningar

Om Slakthusområdet

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. Komplettering av bebyggelse för främst charkuteriverksamhet, livsmedelshandling, verkstäder och kontor skedde fram till 1980-talet. I planområdet återfinns en stor del av bebyggelsen från den andra utbyggnadsperioden omkring 1940-60.

Slakthusområdet tillsammans med andra liknande områden beskriver stadens olika utvecklingsfaser och skapar förståelse för historia och utveckling. 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.



Flygbild mot norr 1931. Stadsmuseet.



Flygbild mot norr från 2019. Stadsbyggnadskontoret.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är ett utpräglat verksamhetsområde och saknar vegetation. Topografin är flack och marken är hårdgjord.

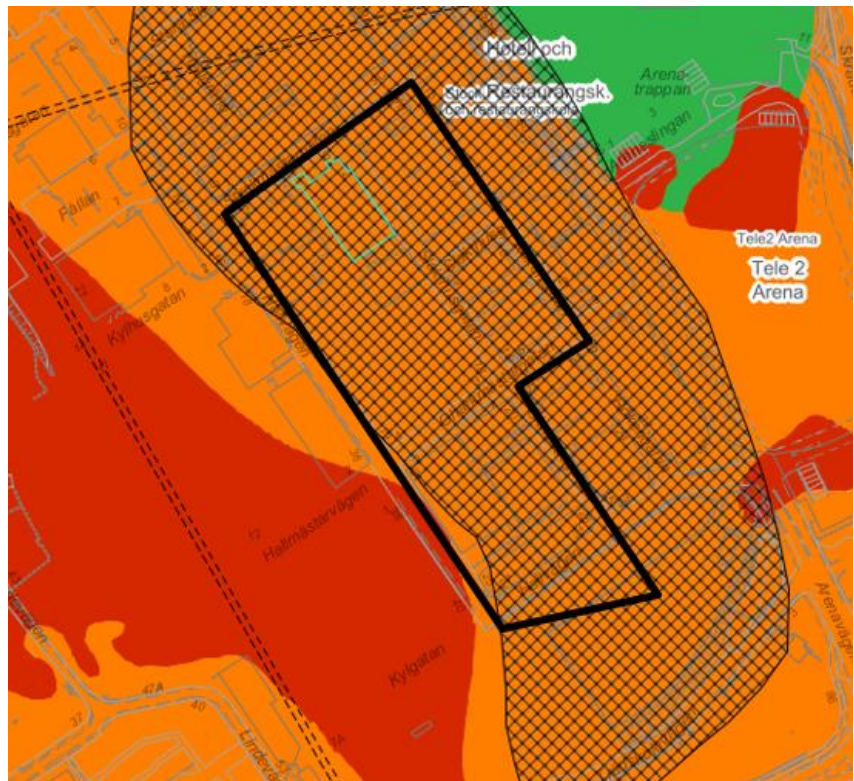
Landskaps- och stadsbild

Slakthusområdet är ett topografiskt flackt verksamhetsområde. Den bebyggelse som ligger utanför själva Slakthusområdet ligger topografiskt högre som t ex Årsta, Lindevägens villabebyggelse och Globen shopping eller är mer storskalig som arenorna i Globenområdet. Områdena vid Sofielundsplan och Gamla Enskede är däremot lägre belägna. Bebyggelsen i Slakthusområdet men utanför själva planområdet innehåller både låg envåningsbebyggelse från områdets första historiska period men också högre kompletterande kontorsbebyggelse från senare tid i upp till 8 våningar, främst belägen mot Palmfeltsvägen och Arenavägen. Byggnaderna inom planområdet varierar från en till fyra våningar. Bebyggelsen varierar också i karaktär mellan enklare bruksbyggnader i korrugerad plåt till mer kvalitativ arkitektur företrädesvis i tegel eller puts. Bebyggelsen innehåller många delar som vittnar om verksamheterna såsom lastkajer, lastportar och bjälklagshöjder som relaterar till tidigare verksamheters behov. Vissa av byggnaderna har på senare år moderniserats och anpassats efter nya verksamheter som butiker eller kontor. Planområdet är idag påverkat av att den etappvisa omvandlingen och utbyggnaden som redan är påbörjad med rivningar och grävarbeten. Väster om planområdet syns Lindevägens villabebyggelse på en höjd bakom en skärm av träd.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet ligger på fyllning med en mäktighet mellan 0 - 2 meter ovanpå ett växellager. Växellagret består av skikt av sand, silt och lera med en mäktighet på 0 - 14 meter. Under det ligger berggrunden. Berggrunden ligger högst i norr och lägst i söder. Befintliga byggnader är generellt grundlagda på fast mark norrut i området. Söderut i området förekommer grundläggning på fast mark eller pålar. Marken klassas som normalradonmark.



Byggnadsgeologisk karta ca 1980. Planområdet markerat med svart ruta. Rutigt = fyllning. Orange = växellager. Rött = berg i dagen. Stadsbyggnadskontoret.

Hydrologiska förhållanden

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

Dagvatten

Planområdet utgörs av hårdgjorda industriytor, i form av tak eller asfalterade ytor. Dagvatten avleds tekniskt till två recipienter, den

norra delen av området till Henriksdals reningsverk och den södra delen till Hamnbassängerna, Lilla Värtan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet har teknisk avrinning till ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS augusti 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Skälet till normsättningen för ekologisk status är att hamnanläggningen i Strömmen omöjliggör en bättre nivå. Försämringar i möjligheten att förbättra ekologisk status på grund av åtgärder i andra delar av avrinningsområdet får inte ske.

Naturlig ytlig avrinning sker till vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Avrinning dit sker mer sällan vid stora skyfall. Enligt VISS augusti 2023 har Mälaren-Årstaviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Översvämningsrisker

Planområdet består av hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalterade kör- och parkeringsytor. Området är relativt flackt men innehåller lokala lågpunkter där vatten ansamlas vid skyfall. Nederbörd tillförs också området från kringliggande områden. Med nuvarande höjdsättning finns en risk att vatten rinner in i flera av entréerna vid skyfall. Den teoretiska avrinningen sker ytligt mot söder och öster mot Enskedevägen. Därefter är avrinningsvägen genom Enskede västerut i riktning mot Årstafältet och vidare mot Årstaviken. Inom området finns 9 byggnader som kommer att bevaras, byggas på eller byggas till som en följd av planen, medan övriga byggnader rivs. Två större parker kommer att anläggas, gatorna kommer att förnyas med nya ledningsdragningar, höjdsättning, möblering och gatuträd.

Befintlig bebyggelse

Skyddsrum

Det finns tre skyddsrum inom planområdet i befintlig bebyggelse, de är belägna i Hjälpslaktaren 4, Charkuteristen 5 och 6.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt Stockholms stads byggnadsklassificering är hela Slakthusområdets fysiska miljö av särskilt intresse för kulturmiljövården.

Ur motivering: *"Planeringen av slakthusområdet inleddes 1906 och anläggningen togs i bruk 1912. ... Området har stora industrihistoriska och samhällshistoriska värden."*

Området har under 1900-talet fram till idag utvecklats kontinuerligt med komplettering av bebyggelse utifrån varje tids arkitekturideal och utifrån varje verksamhets behov, vilket lett till en rik variation. Den ursprungliga kvartersplanen och bebyggelsen från den tid då området anlades vid förra sekelskiftet är fortfarande tydligt avläsbar i stadsrummet. Det skapar ett historiskt djup som bidrar till förståelsen av områdets historia.

Enskilda byggnader är klassificerade av Stockholms Stadsmuseum. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Grönt innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul markering innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering med planområdet inringat i rött. Byggnaderna är numrerade enligt numreringen i den antikvariska förundersökningen (Nyréns 2011). Blått är den högsta klassen, därefter grönt och gult. Stadsbyggnadskontoret.

Hjälpslaktaren 2 (Gudruns), Hus 35, grön klass

Byggnaden uppfördes 1959 som charkuterifabrik med en produktionsdel och en kontorsdel i en lamell mot Hallvägen efter ritningar av Uhlin och Malm arkitekter. År 1965 byggs ytterligare en lamell till med produktionsdel i bottenvåning och kontor i övervåning. Därefter sker mindre tillägg mellan 1973 och 1996 av lägre kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett byggnadshistoriskt värde och ett arkitektoniskt värde som förstärks av den välbevarade exteriören och till viss del interiören. Byggnaden är en tydlig årsring i områdets historia av köttthantering och har haft en kontinuerlig verksamhet, vilket bidrar till värdet. För fullständig beskrivning se antikvariska förundersökningar från Nyréns 2011 och STOBA 2023.



Hjälpslaktaren 2. Stadsbyggnadskontoret.

Värdebärande karaktärsdrag

- Exteriört: Tidstypisk modernistisk utformning: fasader av tegel, färgade glasskivor, fönstersättning, material, snedskurna lanterniner ovan produktionsytan, tillbyggnaden från 1965 med dess höga kopparplåtsinklädda del med stora fönster. Byggnadens exteriör mot Hallvägen med det stora skärmtaket.
- Interiört: Tidstypisk modernistisk utformning i trapphuset och väggmålningar i den före detta matsalen. Lanterniner som ger överljus till den tidigare produktionsdelen.

Hjälpslaktaren 4 (Klubben Slakthuset m. m.), Hus 27, gul klass Forsbergs Charkuteri- och konservfabrik uppfördes år 1937 efter ritningar av byggnadsingenjör Harald Jirlow. Byggnaden har byggts ut i omgångar och den huvudsakliga skepnaden byggnaden har idag tillkom 1965. Mindre delar har tillkommit efter det. Hjälpslaktaren 4 har idag ingen sammanhållen volym eller gestaltning utan består av sammanbyggda delar av olika skick och kulturhistoriskt värde. Dess främsta värde består av byggnadshistoriska värden genom den verksamhet som har bedrivits med lång obruten kontinuitet samt arkitektoniska värden genom den enkla funktionella byggnadens småskalighet och varierade volymer. Senare tillägg är de miljö- och identitetsskapande värden i form av graffittin som tillkom under perioden 2010-20. Den vittnar om Slakthusområdets transformation från slakteriverksamhet till blandstad med stort inslag av kulturverksamheter och har genom det identitetsskapande värden.

Delar av byggnaden bevaras av kulturmiljöskäl men dessa kan utvecklas. Särskilt de bakre delarna av byggnaden bedöms ha mindre kulturhistoriskt värde och är tåliga för förändringar eller

kan rivas. De småskaliga volymerna och variationsrika fasaderna mot Slakthusgatan bör värnas.



Hjälpslaktaren 4. Stadsbyggnadskontoret.

Värdebärande karaktärsdrag

- Exteriört: Fastighetens fasader mot Slakthusgatan med sina tidstypiska former och funktionella inslag som bidrar till brokighet och variation. Det är volymens form, lastportar, fönstersättning, fasadmateriell och färgsättning.

Sandhagen 6, Hus 20, grön klass

Byggnaden uppfördes 1965 som lagerbyggnad och kontor för företag inom livsmedelsbranschen efter ritningar av Ragnar Wale & Co Byggplanering. Byggnaden är i tre våningar med en indragen fjärde våning och är huvudsakligen i tegel med en repetitiv fasadrytm. Fasadens avslutas uppåt med diskret takfot, taket är platt men inrymmer teknikrum. Mot söder och öster finns lastkajer. Mindre ombyggnationer har gjorts genom åren, men ursprungliga funktioner är i stort bevarade. Byggnaden är en av tre i en grupp tegelbyggnader efter Slakthusgatan som uppfördes under 1960-talet. Byggnaden har ett högt arkitekturhistoriskt och byggnadshistoriskt värde och bör bevaras.

Värdebärande karaktärsdrag

- Exteriört: Tegelfasadernas repetitiva och slutna uttryck med regelbunden fasad och fönstersättning och vertikala lisener mellan fönstren. Lastkajer med skärmtak. Det indragna hörnet med pelare åt nordväst.
- Interiört: Trapphuset i anslutning till huvudentrén mot väster.



*Från vänster till höger tegelbyggnaderna Sandhagen 6 och 7.
Stadsbyggnadskontoret*

Sandhagen 7, Hus 21, grön klass

Byggnaden uppfördes 1960 som lagerbyggnad för ägg efter ritningar av Elmer Husman, Englunds Projekteringsbyggnad AB. Byggnaden är i tre våningar i tegel med en karakteristisk repetitiv fasadrytm med smala fönster mellan utskjutande lisener. Fasaden mot Rökerigatan är enkel och sluten med ett fåtal fönster i bottenvåning. Fasadens avslutas uppåt med diskret takfot, taket är platt men inrymmer teknikrum. Byggnaden har byggts om och på genom åren och succesivt ställts om från lager och livsmedelshantering till kontorsverksamhet. Mot söder och norr har lastkajer eller lastportar funnits som senare byggts in eller byggts om. En garagedfart finns i det sydöstra hörnet. Byggnaden är en av tre i en grupp tegelbyggnader efter Slakthusgatan som uppfördes under 1960-talet. Byggnaden har ett högt arkitekturhistoriskt och byggnadshistoriskt värde och bör bevaras.



*Bilden visar entréförhållanden mot Charkmästargatan.
Stadsbyggnadskontoret.*

Värdebärande karaktärsdrag

- Exteriört: Tegelfasadernas repetitiva och slutna uttryck med regelbunden fasad och fönstersättning och de vertikala lisenerna mellan fönstren.

Sandhagen 14, Hus 16, gul klass

Byggnaden uppfördes som tarmrenseri och stod klar 1941. Arkitekt var Carl Mehlin. Under 1960-talet förlängdes byggnaden och vinden inreddes med nya takkupor samt nya ljusintag i betongglas. Byggnaden har fått ny fasad av kalksandtegel. Under årens gång har byggnadens interiör helt renoverats och interiörer från byggnadstiden är överlagrade. Längs hela södra fasaden finns en enklare och senare tillkommen lagertillbyggnad i plåt. Byggnaden har ett värde för kulturmiljön i och med sin låga skala mot bebyggelsen i Slakthusområdets äldsta årsring Förbindelsehallen med flera byggnader. Den har också ett värde som representant för den vardagliga enklare arkitekturen i området. Byggnaden bedöms som tålig för förändringar.

Värdebärande karaktärsdrag

- Exteriört: Byggnadens form och volym som en enkel länga med sadeltak.



Sandhagen 14, Hus 16. Stadsbyggnadskontoret

Kvarteret Charkuteristen, Hus 30

Eftersom de tre fastigheterna Charkuteristen 5, 6, 8 delvis är sammanbyggda kan de uppfattas som ett stort, sammanhängande byggnadskomplex. I kulturhistoriska planunderlag har de husnummer 30.

Charkuteristen 5, Hus 30, blå klass

Byggnaden består av en högdal, ursprungligen använd för kontor, samt en lågdal ursprungligen använd för varuhantering, försäljning och lager. Byggnaderna är uppförd 1950-51 efter ritningar av Ralph Erskine och Yngve Fredriksson.

Byggnaderna har höga arkitektoniska, arkitekturhistoriska, byggnadshistoriska och samhällshistoriska värden genom att vara en tidig representant för en modern livsmedelsförsörjning med varor från hela världen. Byggnaderna berättar genom det om de ändrade konsumtionsmönster som introducerades under 1900-talet. Byggnaderna har en mycket genomtänkt gestaltning med stark förankring i den verksamhet som bedrevs. Exteriörens utformning har stora arkitektoniska och kulturhistoriska värden och utgör byggnadens ansikte utåt. Exteriören är betydelsefull för stadsbilden och bidrar till den industriella karaktären i Slakthusområdet. Byggnaderna är materiellt välbevarade och har stora immateriella värden som historiebärare i Slakthusområdet. De har genomgått förändringar genom åren men de huvudsakliga värdena i form av rumsindelning, fasader och material består till stora delar. Se antikvariska förundersökningar för fullständig beskrivning (högdelen Nyréns 2011, lågdelen White 2022). Byggnaden ska bevaras och bedöms som känslig för förändringar.

Exteriört - Ursprungliga karaktärsdrag och byggnadsdelar:

- Fasader av rött tegel och svartmålad sockel av betong
- Högdelsens fönster- och dörrpartier av teak och curtain wall-fasad med konstruktion av teak
- Högdelsens tak med dess fartygsskorstenslika skorstenar och hissmaskinrum
- Kontorsentré med friliggande portal av betong, ursprungliga armaturer
- Lågdelsens vågformade, pappklädda tak med lanterniner
- Portal av betong runt de två lastintagen med ursprunglig armatur
- Lastkaj av betong och dess skärmtak med fackverkskonstruktion av stål och konsoler av betong

Interiört – Ursprungliga karaktärsdrag och byggnadsdelar:

- Planlösning.
- Högdelsens organiska former som skapats med rundade väggar och rumsformer. Väggbartier med stor materialvariation: synligt tegel, skivor av teak, ramverk av teak vilka ofta är glasade, paneler av furu, sinuskorrugerad plast, lättbetongblock och betongglas. Entréhallens ovanliga hiss och skulpturala trappa.
- Lågdelsens interiör med vågformade lanterninen och invändig betongkonstruktion.

Charkuteristen 6, Hus 30, grön klass

Byggnaden uppfördes 1954 efter ritningar av Ralph Erskine som konserveringsfabrik och lager. Byggnaden är i en våning samt souterräng- och källarvåning. År 1968 byggs lokalerna om med ett helt nytt bjälklag över källaren. Fasaderna och byggnadsdetaljer visar arkitektens lek med former, ytor och volymer. Vissa ändringar har gjorts i fasader och tak vilket innebär att byggnaden är mindre välbevarad. Mot söder finns karakteristiska betonggjutna entréportaler kvar från byggnadstiden, dessa syns även interiört i trapphuset. Byggnaden har ett högt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde och bör bevaras.



Charkuteristen 6, entréparti mot söder. Stadsbyggnadskontoret.



Charkuteristen 6, huvudentré mot norr med betongglas och skärmtak. Stadsbyggnadskontoret.

Värdebärande karaktärsdrag

- Exteriört: Fasaderna i tegel, ädelputs och träpanel, samt fasadindelning med olika ytor av material och fönster, de karakteristiska entrépartierna mot norr och söder.

Charkuteristen 8, Hus 30, gul klass

Byggnaden uppfördes 1967 och ritades av Englunds Projekteringsbyrå AB som lagerlokal med parkeringsdäck på taket som nås via en in- och utvändig ramp.

Byggnaden har fasader av rött tegel. Parkeringsdäcket markeras i fasad av en något indragen betongbarriär eller takfot.

Parkeingsdäcket nås via en delvis utvändig ramp på byggnadens norr sida. Entré- och fönsterpartier är utförda i brunloxerad aluminium. Sockel är spritputsad. Byggnaden är i enklare i sin utformning och har ett visst värde som del av kvarterets historia.



Charkuteristen 8 mot Slakthusvägen. Stadsbyggnadskontoret.

Värdebärande karaktärsdrag

- Exteriört: Fasaderna i rött tegel med den tydliga betongsargen upptill.

Charkuteristen 1 och 7, Hus 31, gul klass

Byggnadens äldsta delar uppfördes 1947 efter ritningar av Gösta Callmander, Skånska cementgjuteriet, för lager och tillverkning av drycker. Byggnaden byggdes ut och till under 1950- och 60-talet då två-våningsdelen mot Slakthusgatan tillkommer.

Idag består byggnaden av två-tre våningsvolym mot Hallvägen respektive Slakthusgatan som förbinds av ett envåningsparti. Mot baksidan och norr finns en lastkaj med skärmtak.

Byggnaden var ursprungligen i grå puts men är idag varmt rosa. Byggnaderna hör till Slakthusområdets andra utbyggnadsperiod 1930-1950 och utgjordes områdets historiska gräns mot söder och tidigare järnvägsspår. De har ett byggnadshistoriskt värde som en del av livsmedelverksamheten på platsen och ett arkitektoniskt värde som rumsskapande volym och representant för de enkla verksamhetslokalerna. Exteriören bedöms som känslig för förändring.



*Charkuteristen 1 och 7. Fotomontage mot söder.
Castellum/Tengbom*



*Charkuteristen 1 och 7 med lastkaj och skärmtak mot norr.
Stadsbyggnadskontoret.*

Värdebärande karaktärsdrag

- Exteriört: Volymens form.
Fasader av puts, fasadindelning, bevarade eller igensatta (men även idag läsbara) lastportar, regelbunden

fönstersättning med överljus och den industriella karaktären med lastkajer och skärmtak.
Högdelens entréparti med ekport, tegelomfattning, skärmtak och överljus.

- Interiört: Högdelens välbevarade trapphus

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Offentlig service

Skola och förskola

Förskola, grundskola och gymnasieskola finns i områdena utanför Slakthusområdet. I kringliggande utbyggnadsetapper inom Slakthusområdet planeras förskolor, en grundskola och en gymnasieskola.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral finns vid Gullmarsplan och vid Dalens sjukhus. Södersjukhuset är närmaste akutsjukhus.

Kommersiell service

I Globen Shopping finns all typ av service, samt polis och systembolag.

Gator och trafik

Gatunät

Området har ett gatunät som består av lokalgatorna Hallvägen, Styckmästargatan, Slakthusgatan, Rökerigatan och Charkmästargatan. Palmfeltsvägen och Arenavägen utgör större genomfartsgator som leder in i området. Arenavägen nås från Enskedevägen i söder.

Biltrafik

Omfattningen på biltrafiken i området är låg och genereras av de verksamheter som bedrivs.

Parkering sker mestadels genom markparkering inom kvartersmark. Det finns befintliga parkeringsgarage inom Sandhagen 7 och Charkuteristen 7 och 8.

Gång- och cykeltrafik

Områdets gatustruktur saknar gång- och cykelbanor. Nynäsvägen har ett regionalt cykelstråk och från det leder ett av stadens cykelstråk in på Arenavägen.

Kollektivtrafik

Det saknas kollektivtrafik inne i Slakthusområdet. Närmaste tunnelbanestation är Globen på ett avstånd om ca 500 m. Närmaste större busstation är på Gullmarsplan på ett gångavstånd om 1 km. Enskilda bussar har hållplatser på Enskedevägen och Palmfeltsvägen.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och innehåller inga lutningar. Anslutningar mot kringliggande områden har höjdskillnader eller kringgärdas av större vägar, vilket innebär att det finns barriärer som påverkar tillgängligheten i området.

Störningar och risker

Förorenad mark

Till följd av tidigare och pågående verksamheter finns det förorenad mark av varierad föroreningsgrad inom planområdet. Under planprocessen har kvarteren undersökts var för sig och planerad allmän plats för sig. Slutsatser från samtliga utredningar har sammanställts av staden i utredningen ”PM DP2b Föroreningssituation, Liljemark 2024”.

Misstänkta föroreningar är PCB, alifater, aromater, PAH, klorerade alifater, föroreningar i området kan förekomma både från fyllnadsmassor samt tidigare verksamhet. Undersökningar har gjorts i jord, porluft samt grundvatten utgående från misstanke om förorening på respektive fastighet. Det förekommer halter av PAH-M, PAH-H, kvicksilver, bly och PCB i halter över de platsspecifika riktvärdena för planerad markanvändning på vissa kvarter, det finns risk för förekomst av stenkolstjära i äldre asfaltsbeläggning. Det finns ingen indikation på föroreningar i grundvatten, och inte heller områden med sammanhängande föroreningar i porluft. De föroreningar som påvisats i de gjorda utredningarna påvisar inga hinder för genomförandet av planen.

På Sandhagen 3 och Hjälpslaktaren 1 (Hus 17, 36) överskrider de platsspecifika riktvärdena med avseende på PAH, PCB och bly (Hus 17) respektive PAH och kvicksilver (hus 36) och därmed

bedöms miljö- och hälsorisker för planerad markanvändning kunna vara oacceptabla och ett åtgärdsbehov föreligga.

På Sandhagen 14 och Hjälpslaktaren 6, 7, 9 (Hus 16, 29, 37, 38) underskreds de platsspecifika riktvärdena och därmed bedöms miljö- och hälsorisker för planerad markanvändning vara acceptabla och inget åtgärdsbehov föreligger.

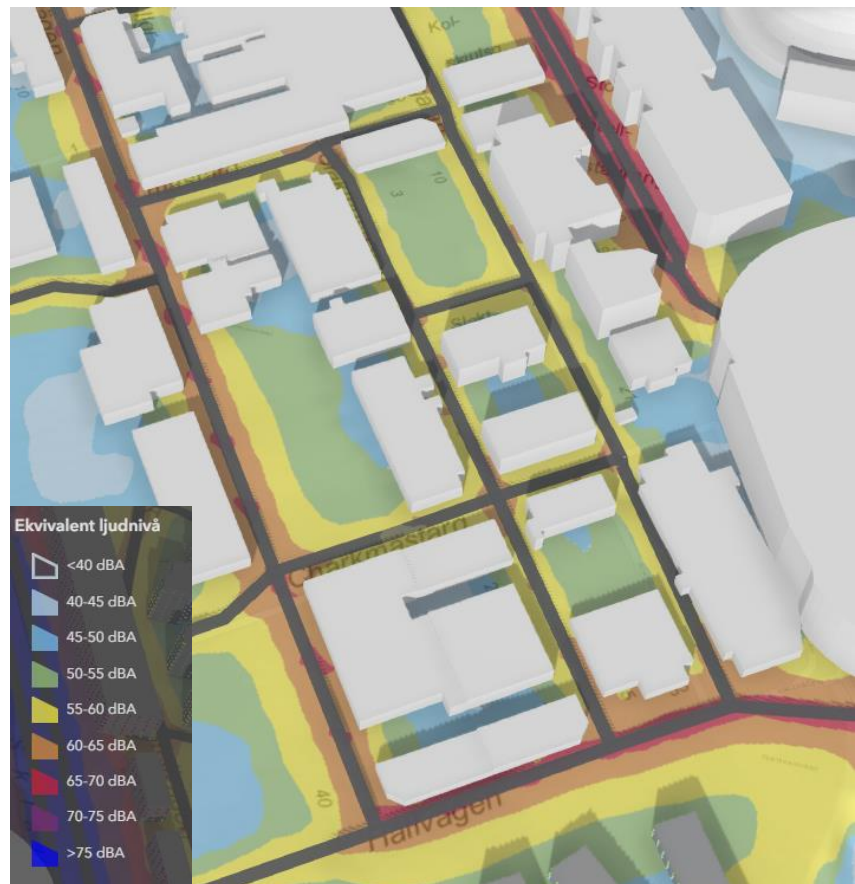
Hjälpslaktaren 2, 4, 8, Sandhagen 4, 5, 6, 7, Charkuteristen 5, 6, 8 (Hus 18, 19, 20, 21, 27, 28, 30, 35) samt inom gatumark bedöms - utgående från historik och allmän kändedom om föroreningssituationen i området - inte eventuella föroreningar innebära ett hinder för planerad markanvändning. Av flera anledningar (byggnader, ledningar mm) är provtagningen gles och en riskbedömning har därmed inte kunnat göras utifrån analysresultaten. Ytterligare undersökning inför plangranskning bör utföras på de fastigheter där byggnader ska bevaras. Övriga fastigheter kan undersökas när byggnader rivits eller i samband med planerade schaktarbeten.

På Charkuteristen 1 och 7 (Hus 31) bedöms en hög risk för förekomst av markföroreningar (PCB, alifater, aromater, PAH samt klorerade alifater) föreligga, dock inte i en omfattning som utgör ett hinder för planen. Undersökning av jord, grundvatten, porluft samt inomhusluft genomförs inför plangranskning.

Inom hela planområdet krävs att en anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska skickas till miljöförvaltningen i Stockholms stad innan schaktarbeten påbörjas

Buller, vibrationer

Planområdet är påverkat av olika bullerkällor och olika typer av buller. De främsta trafikbullerkällorna är Palmfeltsvägen, Hallvägen och Arenavägen. Dessa trafikbullernivåer är relativt låga som följd av avståndet till de mer trafikerade gatorna, hastigheterna och trafikflödesnivåerna.



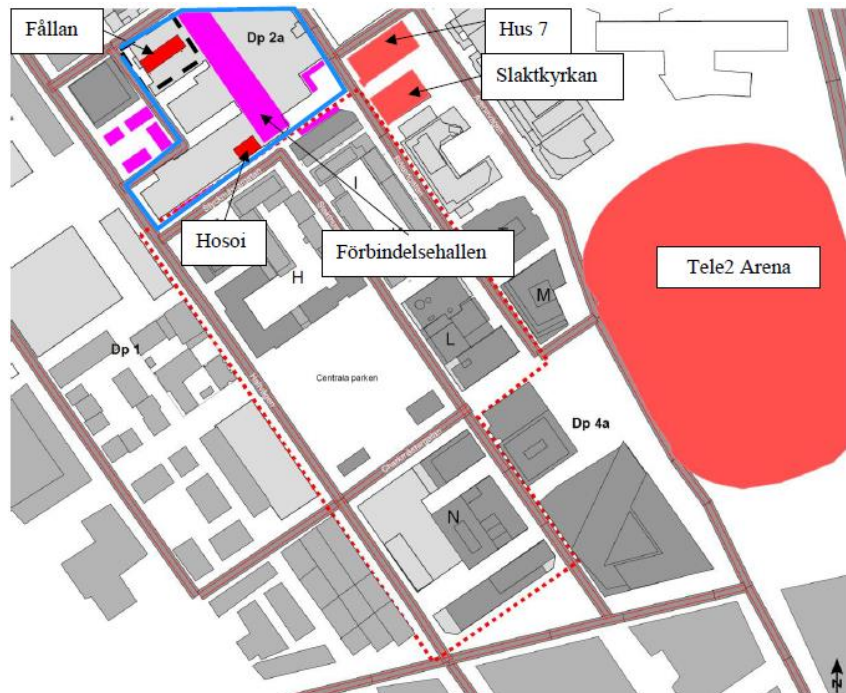
Dygnsekvivalent bullernivå från väg- och spårtrafik. Stockholms stad, Miljöbarometern.

Det verksamhetsbuller som påverkar planområdet är befintliga fasta tekniska installationer som ventilation med mera på fastigheterna Sandhagen 11 (restaurangskolan), Sandhagen 6 och 7 (kontor, lätt industri) och Charkuteristen 5 och 6 (kontor, lätt industri). Området är också påverkat av befintligt eventbuller från områdets arenor, nattklubbar, kulturevenemang och restauranger med hög musik och många besökare. Bullerkällorna är på fastigheterna Sandhagen 12, 13 (Slaktkyrkan och Hus 7) och Kylhuset 26 (Slakthushallarna) samt på fastigheterna Arenan 9 och Grishuvudet 2 (Avicii Arena Globen och Tele2 Arena).

Det buller som genereras från event och musikevenemang har olika egenskaper och bedömningsgrunder och behöver därför hanteras på olika sätt i planförslaget. Nattklubbar och arenor genererar buller i form av folksamlingar, publikströmmar och lågfrekvent buller som skiljer sig åt jämfört trafik- och verksamhetsbuller. Dels uppfattas musikbuller som mer störande än annat buller, dels har lågfrekvent buller andra hertz-omfång som fortplantas genom konstruktioner på annat sätt än t ex trafikbuller. Lågfrekvent buller genereras bland annat från trummor och bas från musikevenemang. Planområdet påverkas

av lågfrekvent buller från Sandhagen 12, 13 (Slaktkyrkan och Hus 7) och Kylhuset 26 (Slakthushallarna) samt från fastigheterna Arenan 9 och Grishuvudet 2 (Avicii Arena Globen och Tele2 Arena). Publikströmmar kan också momentant ge en stor störning men under kortare tid.

Utvecklingen av Slakthusområdet innebär en blandstad där nya bostäder och arbetsplatser tillkommer och att befintliga kultur-, musik- och idrottsverksamheter fortsatt kan bedrivas vilket är en förutsättning som planförslaget behöver förhålla sig till.



Sammanställning över samtliga bullerkällor som kategoriseras som eventbuller. Rosa källor markerar uteservering. Röda areor markerar klubbverksamheter. Blått streck markerar Slakthushallarna. Ur Bullerutredning Structor

En sammanvägd bedömning av de befintliga och beräknade bullerkällorna och förslag på åtgärder har tagits fram under planprocessen "Bullerutredning, Slakthusområdet, Hjälpslaktaren 1 med flera, Structor 2024".

En förutsättning för bostäder är att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus, FoHMS 2014:13:

- För trafik- och verksamhetsbuller gäller maximalt 30 dBA ekvivalent ljudnivå
- För musik gäller ett skärpt krav om 25 dBA ekvivalent ljudnivå
- För lågfrekvent buller (exempelvis musik) gäller olika decibel-nivåer beroende på tersband i hertz.

Uppskattningen av nivån ska göras under en timme när verksamheten pågår, eftersom t ex en konsert kan pågå under oregelbundna tider och vara olika länge.

Trafikbullernivåerna har kartlagts på vedertaget sätt utifrån uppmätta och beräknade trafikflöden och 3D volymer av planerad stadsbyggnad. Verksamhetsbuller har kartlagts genom besök på plats, mätning vid källorna och dokumentation av de fasta installationerna. Eventbuller har kartlagts genom besök på plats under tider då event pågår, genom mätningar vid olika typer av musikevenemang på de olika klubbarna och arenorna. Man har också gjort bedömning av förväntade publikflöden samt mätning av buller vid publikströmmar vid befintliga klubbar. Resultatet visar att ljudnivåerna från event är svåra att klara för bostadskvarteren i planförslaget. Särskilda åtgärder behövs för att säkerställa hälsosamma bostäder.

Farligt gods

Transportleder för farligt gods i närheten av planområdet:

- Nynäsvägen (primär transportled för farligt gods) cirka 250 meter från planområdet
- Enskedevägen (sekundär transportled från Sofielundsmotet till rondellen i sydöstra Slakthusområdet, vid nuvarande bensinstationer) cirka 220 meter från planområdet
- Arenavägen (sekundär transportled från korsningen vid Palmfeltsvägen till Hammarbyvägen, norr om planområdet) cirka 200 meter från planområdet

Transportlederna ligger så pass långt från planområdet att bedömningen är att de inte kommer att påverka planområdet i en sådan utsträckning att riskerna behöver utredas vidare.

Planförslag

Planområdet omfattar fyra bebyggelsekvarter och två parker i centrala Slakthusområdet. Kvarteren följer i stort den befintliga kvartersindelningen och avgränsas av det befintliga vägnätet, med undantag för den södra triangelformade parken som avgränsas av den planerade diagonala gatan Sandhagsgatan. Varje kvarter innehåller en eller flera befintliga byggnader som avses bevaras eller utvecklas på olika sätt. Förslaget innebär att ca 34.000 kvm BTA bevaras och utvecklas med nya verksamheter för kontors och centrumändamål. Ca 32.000 kvm BTA nya byggrätter för kontors- och centrumändamål kan

tillkomma. Förslaget innehåller ca 540 bostäder inom totalt ca 50.000 BTA. Se illustrationen nedan.



Illustration över planområdet med de ingående bebyggelsekvarteren H, I, K, L och N. Befintlig bebyggelse som bevaras men utvecklas visas mörkgrått. Föreslagen bebyggelse visas ljusgrått. Stadsbyggnadskontoret.

Ny bebyggelse samt utveckling av bevarad kulturhistorisk bebyggelse

Övergripande

De norra kvarteren H, I och K föreslås vara bostadskvarter med lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna. Inom kvarter H kommer ett av slakthusområdets mobilitetshus att anläggas under mark. Byggnaden på Hjälpslaktaren 2 planläggs för

centrumändamål och föreslås byggas på med nya kontorsvåningar.

Kvarter L och N föreslås vara kvarter med centrum- och kontorsändamål. Kvarter L:s befintliga byggnader föreslås byggas på med nya kontorsvåningar. De två befintliga byggnaderna sammanlänkas genom en ny högre kontorsbyggnad på gården. Kvarter N:s befintliga byggnader avses till stor del bevaras. Alla byggnader utom Charkuteristen 5 – som bevaras i sin helhet med små förändringar – föreslås byggas på med nya kontorsvåningar. Centralt i kvarteret föreslås en högre kontorsbyggnad.



Vy över området mot öster och Tele 2 Arena. Rosa bebyggelse är ny och gulmarkerat är befintliga byggnader. Rundeln i mitten är centrala parken. KjellanderSjöberg med bearbetning av Stadsbyggnadskontoret.

Inom planområdet anläggs två parker. Den norra är en större kvarterspark, Centrala parken, där tunnelbanans två uppgångar längs med Charkmästargatan är belägna. Parken anläggs för att vara ett grönt rum med mycket träd, plats för lek, rekreation blomsterplanteringar och hantering av skyfall. Den södra parken med arbetsnamnet Äppelparken kommer ha träd, blomsterplanteringar, sittplatser och skyfallshantering.

Övergripande gestaltungsprinciper för Slakthusområdet

Gestaltningen i Slakthusområdet har sin utgångspunkt i tre ledmotiv enligt *Planprogrammet 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

Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (mars 2021) konkretiserar vad det innebär för arkitektur och byggnader:

- Arkitektonisk kvalitet
- Funktionsanpassad arkitektur
- Variation inom ett tema

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

Volym och komposition, på- och tillbyggnader

Byggnader i Slakthusområdet har byggts om och till över tid, som en anpassning till pågående verksamheter. Detta ska kunna fortgå även i framtiden. Kvarter förtätas varsamt genom på- och tillbyggnader anpassade till nuvarande förutsättningar och historiska värden. De värdebärande karaktärsdrag som de bevarade byggnaderna har - se avsnitt "*Kulturhistoriskt värdefull miljö*" - ska vara utgångspunkt vid tillbyggnad. Generellt gäller att tillägg ska vara avläsbara och inte dominera över den ursprungliga byggnaden. Det uppnås genom att låta befintliga byggnader träda fram i gaturummet och genom fasad- och kulörval.

Balkonger bör förhålla sig konsekvent till resten av byggnadens arkitektur och ingå som en integrerad del av byggnadens gestaltning, och inte vara ett dominerande inslag i gatumiljön. Balkonger får därför inte kraga ut över allmän plats. Då byggnader placeras indragna 0,5 meter från fastighetsgräns innebär det att balkonger kan skjuta ut 0,5 meter från fasadliv mot gatan.

Eventuella räcken och tekniska installationer ska inrymmas inom takvolymen eller placeras och utformas anpassat till byggnadens karaktär. Generellt ska installationer placeras så att de i så liten utsträckning som möjligt påverkar intrycket av byggnaden från allmän plats. Detta styrs genom en generell bestämmelse för hela planområdet: Tekniska anläggningar på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från det fasadliv som möter allmän plats och får sticka upp maximalt 0,7 meter ovan angiven nockhöjd. Avsteg kan göras från denna regel om det är motiverat.

Fris och bottenvåning

Byggnader inom Slakthusområdet ska omgärdas av en gatufris om 0,5 meter mot gatan som förstärker byggnadernas ofta flikiga möte med gatan. Avsikten är att bebyggelsen ska upplevas ligga direkt intill allmän plats, samtidigt som frisen ger plats åt grönska och funktioner som kopplar till bakomliggande byggnads entréer, lastkajer, skärmtak mm. Frisen har även en funktion för att omhänderta kvarterets dagvatten. Frisen regleras genom en generell planbestämmelse att byggnaden ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns mot gata. Undantag gäller på Sandhagen 7, Charkuteristen 1 och Charkuteristen 5 då vissa delar av befintliga byggnader får planstöd för att ligga mot fastighetsgräns genom bestämmelser p1 (se ljusröda ringar nedan).

*p1 Byggnad får placeras i kvartersmarksgräns.
Utkragande del mot allmän plats ska ha en minsta fri
höjd om 4,5 meter över mark.*

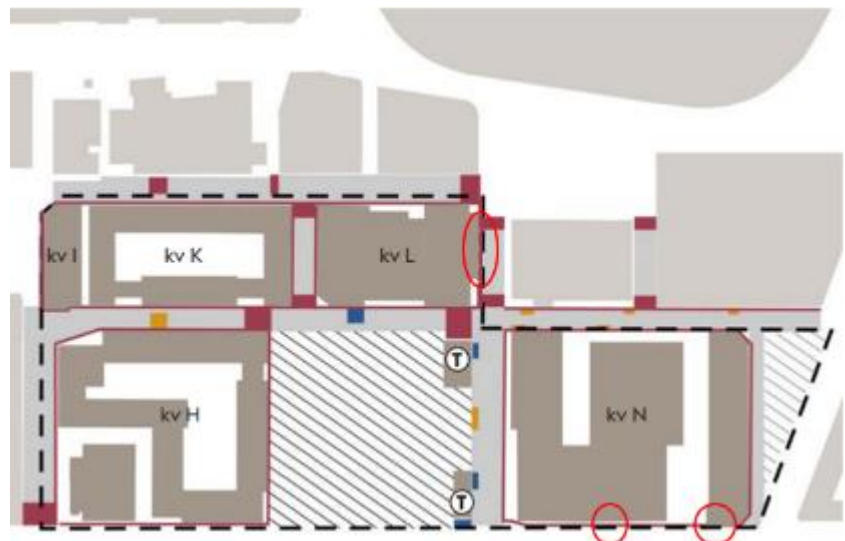


Illustration över planområdet. Mörkröda linjer visar fris längs med fasad och öar med markerad markbeläggning i gaturummet. Ljusröda ringar visar var fris på kvartersmark saknas. Ur Gestaltnings-PM Allmän plats, Nyréns.

Bottenvåningar ska generellt utformas förhöjda för att möjliggöra olika användningar och ge bottenvåningen en större dignitet i stadsbilden. För planområdet gäller därför generellt att höjden på taket i bottenvåning ska vara minst 3,5 meter över gata. Det ger också utrymme för ett upphöjt golvbjälklag om bostäder placeras i bottenvåningen, så att bostäder kan ges viss avskildhet.

Ton – kulör, material och detaljer

Ton och material ska harmoniera med befintlig kulturmiljö och bidra till en lågmäld variation inom ett tema. Väl valda och omsorgsfullt genomförda detaljer eftersträvas i all nybyggnation.

Material och kulörer regleras för varje kvarter med planbestämmelser anpassade efter den specifika platsens förutsättningar. Avsikten är att nya byggnader ska färgsättas enligt paletten i "Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet". Detaljering och mindre tillägg ska utföras i taktila material med en omsorgsfull bearbetning.

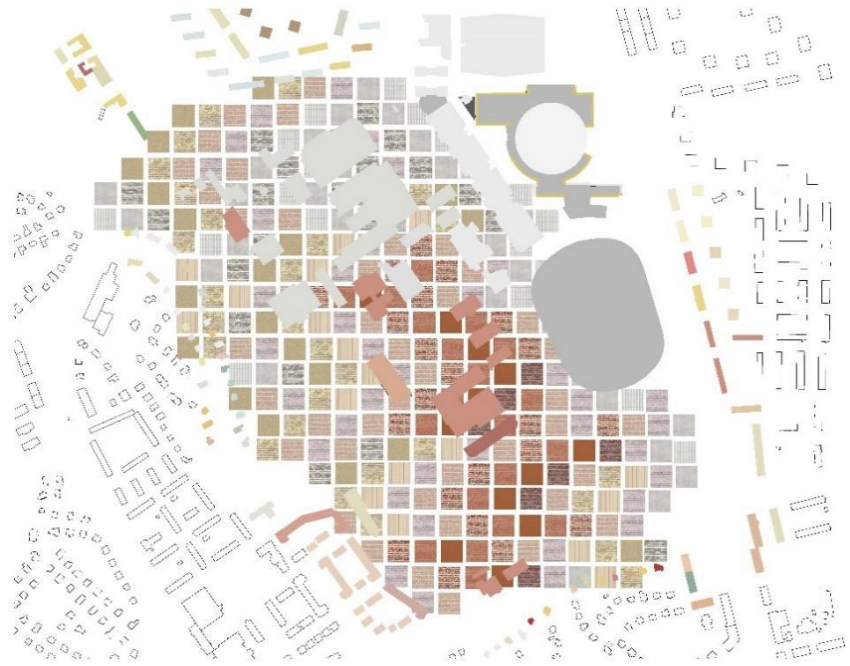


Diagram över befintlig bebyggelses fasadkulörer och zoner med olika färg och materialton för ny bebyggelse inom Slakthusområdet. Illustration från Övergripande kvalitetsprogram (Stadsbyggnadskontoret)

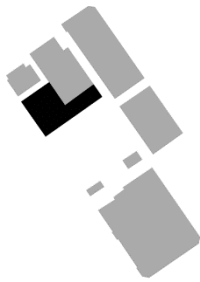
Generella planbestämmelser för utformning som gäller inom hela planområdet är:

Byggnaders material och kulör ska följa principer under avsnittet "Material och ton" i planbeskrivningen.

Bottenvåning för bostäder mot allmän plats ska ha en höjd om minst 3,5 meter. Bottenvåning och takvåning för bostäder ska ha en avvikande fasadutformning gällande kulör och materialitet med mellanliggande byggnadsdel.

Balkonger och utstickande byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän plats.

Där inget annat anges ska tekniska anläggningar på tak vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats och maximalt sticka upp 0,7 meter ovan angiven nockhöjd.



Kvarter H västra Hjälpslaktaren 1, 7 och 8

Bostadskvarteret planläggs för bostäder med lokaler i bottenvåning. Kvarteret innehåller också en nätstation samt ett av Slakthusområdets mobilitetshus. Befintlig bebyggelse inom Hjälpslaktaren 1, 7 och 8 avses rivas. Kvarteret är sammansatt av ett flertal volymer som varierar genom höjd, kulör och indrag från gatan. Bebyggelsen föreslås i sex våningar med en sjunde indragen våning. En högre byggnad om 9 våningar med indragen 10:e våning blir möjlig i hörnet av Slakthusgränd/Slakthusgatan. En lägre volym om fem våningar föreslås bredvid. Två portiker leder in till gården som är avsedd för boende.



Kv H västra delen i vy mot nordöst. Andreas Martin-Löf.

Bostadsbebyggelsens fasader ska vara i tegel med en tydlig och regelbunden horisontal och vertikal artikulering i rutnät. Mot kringliggande allmän plats får kvarteret variation genom indragna partier, portiker, entréer, kulörer och växelvis spanska balkonger med grund balkongplatta och indragna balkonger. De spanska balkongerna har ett djup på 0,5 meter. De väl indragna takvåningarna föreslås ha fasader i gjuten betong ton i ton med underliggande byggnadskropp. Mot gården får utstickande balkonger finnas.

Dagvatten avses samlas och fördröjas på takytor, gården och i kvarterets fris och leds därefter vidare mot Styckmästargatan och Hallvägen.



Illustration över föreslagen dagvattenhantering i kvarter H västra delen. Andreas Martin-Löf / Urbio / Structor.

Föreslagen markanvändning är bostäder med centrumändamål i bottenvåning. Planbestämmelser:

- f5 Fasad i bottenvåning ska vara indragen i syfte att skapa en varierad bottenvåningszon och ha en minsta fri höjd om 3,2 meter. Pelare medges.*
- f13 Två stycken passager till bostadsgården från allmän plats eller kvartersgata ska finnas med lägsta fri höjd om 3,0 meter och minsta bredd om 4,0 meter.*
- f16 Fasad i huvudsak i tegel. Fasaden ska ha en regelbunden indelning. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Balkonger ska vara spanska eller helt indragna.*
- m2 Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.*
- e800 Minsta sammanlagda yta (BTA) för lokaler för centrum i kvadratmeter. Bestämmelsen kombineras med markanvändningen C2 som föreskriver att lokaler i bottenvåning mot gata ska anordnas.*

Parkering Parkering ska finnas i källarplan

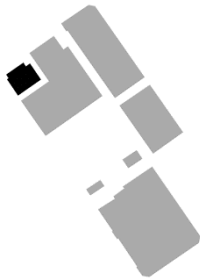
Ringprick Marken får byggas över med körbart bjälklag. Ovan detta får marken endast byggas över med komplementbyggnad. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvm och nockhöjden får högst vara +3,5 meter.

Högsta nockhöjd

*Utfartsförbud Gäller hela fastigheten utom där infart till
mobilitetshuset är föreslagen.*



*Visionsillustration som visar princip för fasadindelning,
volymkomposition, linjering och kulör. Förslaget är i tegel med
bottenvåning och takvåning i matrisgjuten betong. Andreas
Martin-Löf arkitekter.*



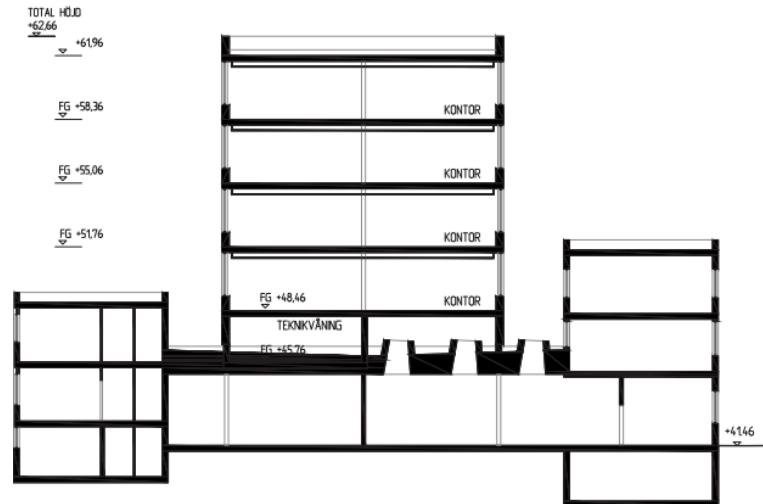
Kvarter H västra, Hjälpslaktaren 2, Hus 35

Hjälpslaktaren 2 planläggs för centrumändamål. Befintlig grönklassad byggnad föreslås bevaras och får rivningsförbud. Byggnaden föreslås utvecklas genom en ny påbyggnad för kontor, samt att klimatskyddad inglasning blir möjlig under skärmtaket mot Hallvägen. Fasader, fönstersättning, fasadmateriell och taklanterniner ska bevaras. Fasaden mot Hallvägen i norr har spår av igensatta öppningar i fasad. För att möjliggöra nya funktioner av byggnaden möjliggörs att mindre ändringar i fasad samt att nya entréer kan tas upp där, samt på ett fåtal andra markerade platser (se illustration nedan).



Visionsillustration av Hjälpslaktaren 2. Vy mot sydöst. Andreas Martin-Löf.

Den föreslagna nya byggrätten är centralt placerad ovanpå befintlig enplansbyggnad och består av fyra kontorsplan. Under denna påbyggnad ska lanterninerna bevaras och en teknikvåning inrymmas. Den första kontorsvåningen kommer på så sätt ligga högre med bättre förutsättningar för dagsljus och utblick. Påbyggnad ligger tillbakaskjutet mot söder jämfört de befintliga lamellernas gavlar och det stora skärmtaket. Syftet är att den befintliga byggnaden fortsatt ska ”kliva fram” i gaturummet och vara läsbar. Fasaderna ska bestå av ett lätt och ljust material vars kulör samspelar med den befintliga byggnadens koppardetaljer. Den har en regelbunden fönstersättning med stora fönster, vilket är avsett ge ett lätt intryck. Byggnadens linjering ska samordnas med den befintliga bevarade byggnadens. Den föreslagna nya byggrätten begränsas av nockhöjd och utbredning. De bevarade byggnaderna får skydds- och varsamhetsbestämmelser och höjden bekräftas genom totalhöjd.



Sektion som visar föreslagna och befintliga byggnadsdelar. Läget för lanterniner och teknikvåning. Andreas Martin-Löf.

Dagvatten avses samlas och fördröjas på den nya påbyggnadens takytor och i kvarterets fris och därefter ledas vidare mot Styckmästargatan. Planbestämmelser:

- r1 Byggnaden får inte rivas. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad av intilliggande byggrätt.*
- q5 Byggnadens fasader på våningar 1, 2 och 3 ska bevaras. Det gäller fasader av tegel, färgade glasskivor och koppar samt den regelbundna fönstersättningen mot öster och väster. Lanterniner på en-våningsbyggnaden ska bevaras. Skärmtak mot norr ska bevaras.*
- k3 Ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar får utföras inom markerade fasadpartier, se avsnitt "Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser" i planbeskrivningen.*
- f14 Bestämmelsen gäller föreslagen kontorspåbyggnad: Fasad utförs i planplåt med en regelbunden indelning, fönstersättning och kulör som samspelar med bevarad ursprungsbyggnad och dess koppardetaljer. Balkonger medges ej.*
- f15 Bestämmelsen gäller inglasning av område under skärmtak: Fasad utförs i genomsiktligt material.*

Fasad utförs i indragen minst 1,3 meter innanför skärmtakets utbredning.

Undantag (från skyddsbestämmelser) som medges styrs av utformnings- och varsamhetsbestämmelse.

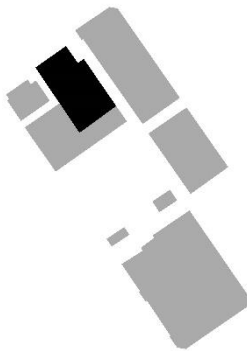
Totalhöjd på bevarade och föreslagna nya byggnadsdelar.

a1 Marken ska vara tillgänglig för servitut för fjärrvärmeledning

Prickmark Byggnad får inte uppföras. Trappor och murar medges. Bilparkering medges ej.

Kvarter H östra, Hjälpslaktaren 4, Hus 27

Kvarteret planläggs för bostäder med lokaler i bottenvåning. Kvarteret är sammansatt av ett flertal volymer som varierar genom höjd, kulör och indrag från gatan. Bebyggelsen varierar mellan en och sju våningar. Två portiker leder in till gården, avsedda för boende.



Kv H östra delen i vy mot sydväst. DREAM.

Befintlig gulklassad bebyggelse inom Hjälpslaktaren 4 avses rivas, förutom fasaden mot Slakthusgatan. Fasaden ska bevaras och ingå i den nya bebyggelsen i kvarteret och bidra med identitet, småskalighet och varierad volym. Syftet är att bevara fasaden som tidsdokument och för sina miljöskapande värden. Den ursprungliga byggnadens bjälklag och höjd på entréer ligger högre upp än planförslagets lokaler. Fönsterstorleken var också anpassade efter den tidigare verksamheten med en relativt sluten fasad. Planförslaget medger därför att den bevarade fasadens entréer och fönster förstoras och anpassas till bebyggelsens nya höjder och funktioner. Ändringarna ska göras varsamt och inte mer än vad som motiveras av ny funktion.

Dagvatten avses samlas och fördröjas på gården och i kvarterets fris och därefter ledas vidare mot Styckmästargatan.



Visionsillustration över hur den bevarade fasaden ingår i det föreslagna bostadskvarteret. Dreem arkitekter.

Planbestämmelser för bostadshus med bevarad fasad mot Slakthusgatan:

- q7 Byggnadens fasad mot öster ska bevaras och ingå i ny bebyggelse på fastigheten. Värdebärande karaktärsdrag är vägglivets yttre form, fasadmaterial och kulör.*
- k3 Ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar får utföras inom markerade fasadpartier, se avsnitt "Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser" i planbeskrivningen.*
- f12 Fasad i våning 2 - 7 utförs i huvudsak i matrisgjuten betong, plåt och tegel. De tre volymerna ska vara sinsemellan olika och samspela med respektive underliggande bevarad fasad. Fasad mot norr ska utformas med muralmålning. Fasadbelysning är inte tillåtet.*
- m1 Bestämmelsen gäller delar av bostäderna mot Slakthusgatan: Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida.*

För flerbostadshuset mot norr och väster gäller:

- f16 Fasad i huvudsak i tegel och ska ha en regelbunden indelning. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Balkonger ska vara spanska eller helt indragna.*

För hela fastigheten gäller:

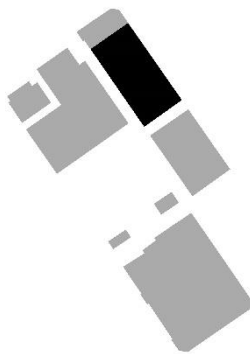
- f13* Två stycken passager till bostadsgården från allmän plats eller kvartersgata ska finnas med lägsta fri höjd om 3,0 meter och minsta bredd om 4,0 meter.
- m2* Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.
- e700* Minsta sammanlagda yta (BTA) för lokaler för centrum i kvadratmeter. Bestämmelsen kombineras med markanvändningen C2 som föreskriver att lokaler i bottenvåning mot gata ska anordnas.
- Parkering* Parkering ska finnas i källarplan
- Ringprick* Marken får byggas över med körbart bjälklag. Ovan detta får marken endast byggas över med komplementbyggnad. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvm och nockhöjden får högst vara +3,5 meter.
- Högsta nockhöjd*
- Utfartsförbud* Gäller hela fastigheten utom på Hallvägen där befintlig garageinfart till mobilitetshuset planeras.

Kvarter I och K, Sandhagen 3, 4, 5

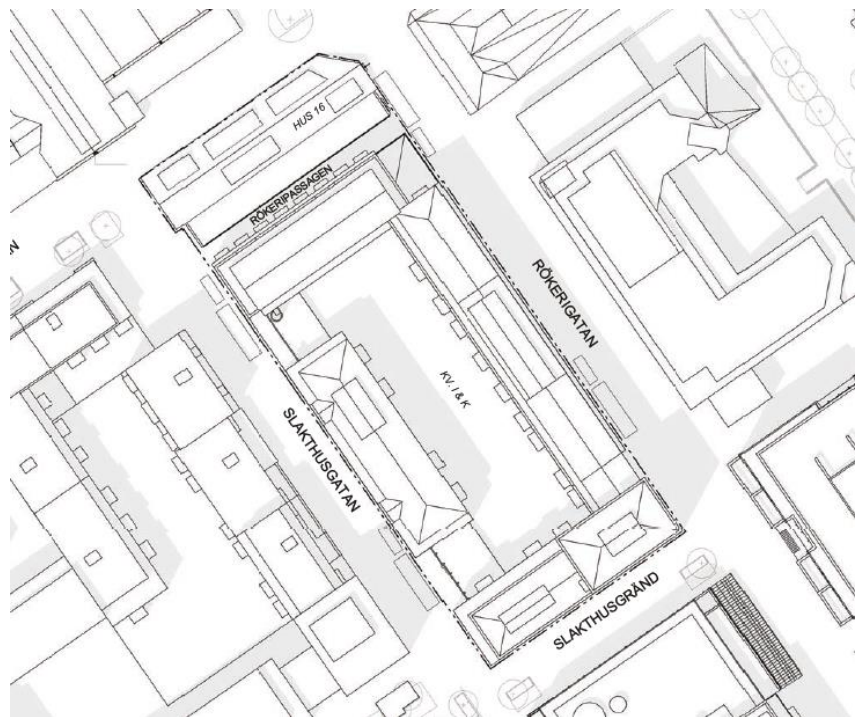
Tidigare bebyggelse inom Sandhagen 3, 4 och 5 är riven för att ge plats åt nya bostäder. Markanvändningen föreslås vara bostäder med centrumändamål i bottenvåning. Kvarteret består av fyra bostadslameller i sex våningar med en indragen sjunde takvåning. Lamellen mot Slakthusgränd och söder har en högre volym om 10 våningar i hörnet mot Rökerigatan. Kvarteret bryts upp av tre envåningsbyggnader som kan innehålla publika lokaler och som gestaltas lätt och transparent. De två envåningsbyggnaderna mot Slakthusgatan ligger inskjutet 4 meter från gatan, så att små platser på kvartersmark bildas. In till kvarteret leder två portiker avsedda för boende som – om de ligger mitt för varandra – kan ge visuell kontakt mellan Rökerigatan och Slakthusgatan. Inom kvarteret planeras för en nätstation i källarvåning. Bostadsgården är sammanhängande och gemensam för hela kvarteret.

Kvarterets tre volymer mot söder har en harmonisk och lågmäld färgskala i rödbruna tegeltoner. Fasadmaterial som föreslagits är en bas av tegel en variation sinsemellan de tre volymerna. Som accentmaterial har detaljer i andra material såsom keramik, puts eller metall diskuterats.

Den fjärde lamellen mot norr har en avvikande gestaltning och en rationell planlösning. Lägenheter är genomgående och



bostadsentréer nås från ett trapphus vid Rökerigatan och en utvändig loftgång som vetter mot gården. För att klara utrymningskraven finns ett utvändigt spiraltrapphus som leder ned till envånings-byggnaden mot Slakthusgatan. Bostäderna i bottenvåning har tillgänglig entré mot kvartersgränden ”Rökeripassagen” och sekundär entré mot gården. Dessa bostäder i bottenvåning har en hög invändig våningshöjd vilket ger möjlighet att användas som ”bokaler” då markanvändningen är kombinerat bostads- och centrumändamål. Byggnaden har balkonger som vetter ut över egen kvartersmark mot ”Rökeripassagen” mot norr. Fasaden har en mild grön eller rödbrun ton. Fasaderna i kvarteret ska utvecklas vidare under planprocessen.



*Situationsplan över kvarter I och K med Hus 16.
KjellanderSjöberg.*



*Visionsillustration över fasader mot Slakthusgatan: Hus 16 och
kvarter I och K. Kjellander Sjöberg.*

Dagvatten avses samlas och fördröjas på gården och i kvarterets fris och därefter ledas vidare mot Rökerigatan och Slakthusgatan genom portikerna.

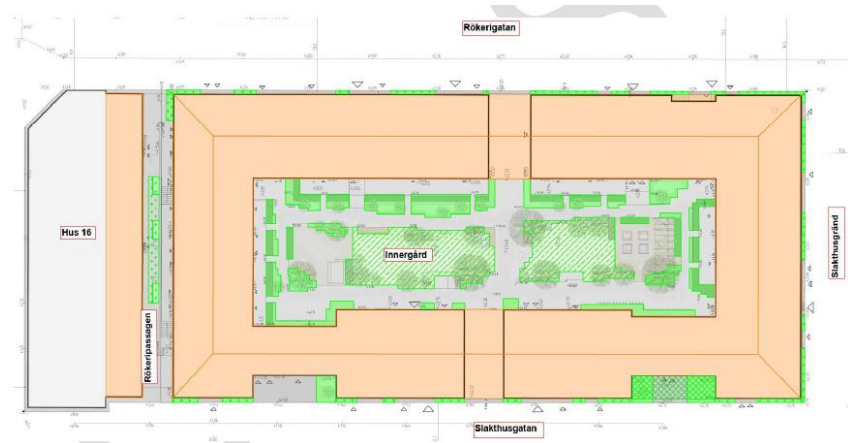


Illustration över de ytor som föreslås för fördröjning av dagvatten. SWMS / Sweco.

Planbestämmelser för loftgångshuset:

- C1 Centrum får anordnas i bottenvåning.*
- f10 Området utförs som loftgång med öppenarea med maximalt djup om 2,0 meter.*
- f17 Utvändig utrymningstrapp får anordnas.*
- f19 Fasad utförs rödbruna eller gröna toner inom Slakthusområdets kulör- och materialpalett. Tekniska anläggningar i form av ventilation eller fläktrum ska inrymmas inom nockhöjden.*

Planbestämmelser för de tre volymerna i söder:

- C2 Centrum ska anordnas i bottenvåning mot gata. Ytan ska motsvara föreskriven yta i e-bestämmelse.*
- f8 Fasad utförs rödbruna toner inom Slakthusområdets kulör- och materialpalett. Teknisk anläggning på tak ska placeras minst 2 meter från närmaste fasad mot gata och maximalt sticka upp 2,5 meter ovan angiven nockhöjd.*
- m1 Bestämmelsen gäller kvarterets bostäder mot Styckmästargatan, Rökerigatan och Slakthusgränd: Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida.*
- e900 Minsta sammanlagda yta (BTA) för lokaler för centrum i kvadratmeter*

Planbestämmelser för envåningsbyggnader "länkbyggnader"

f9 Fasad utförs huvudsakligen i genomsiktligt material mot gata.

Planbestämmelser för hela kvarteret:

f13 Passage till gården från allmän plats eller kvartersgata ska finnas med lägsta fri höjd om 4,5 meter.

m2 Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Nockhöjd

Kryssmark Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvm och nockhöjden får vara högst +3,5 meter.

Utfartsförbud Gäller hela kvarteret.

Kvarter I, Sandhagen 14, Hus 16

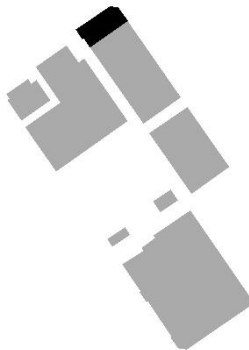
Markanvändning föreslås vara kontors- och centrumändamål. Byggnaden bedöms ha ett stort miljöskapande värde på grund av den tidigare verksamheten, den låga skalan och läget mot Rökeritorget. Trots sin enkla utformning bidrar den till det historiska djupet, variationen och miljön i området. Byggnaden får inte rivras. Fasader, tak och fönster ska underhållas varsamt. Nya håilupptagningar inom fasadindelningen kan göras. För att tillskapa ny area kan vindskupor tas upp. Takkuporna får maximalt uppta halva takets längd fördelat på båda takhalvorna. Sadeltaket får i övrigt inte ändras och taknocken ska inte höjas.

Dagvatten avses samlas och fördröjas inom kvartersgränden Rökeripassagen och i kvarterets fris och därefter ledas vidare mot Rökerigatan.

Planbestämmelser för den bevarade byggnaden Hus 16:

r1 Byggnaden får inte rivras. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad av intilliggande byggrätt.

k2 Byggnaden ska underhållas varsamt. Värdebärande karaktärsdrag är byggnadens grundläggande form och enkla uttryck; fasadkulör, fönstersättning, sadeltak, takmaterial och taklutning. Takkupor ska underordna sig hela byggnadens volym.



k3 Ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar får utföras inom markerade fasadpartier, se avsnitt "Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser" i planbeskrivningen.

f2 Fasad utförs i ljus puts eller ljust kalksandstegel, takkupor utförs i plåt om maximalt 50 % av takhalvornas sammanlagda längd.

totalhöjd befintlig höjd bekräftas och är h

Planbestämmelser för den enklare tillbyggnaden mot Rökeripassagen:

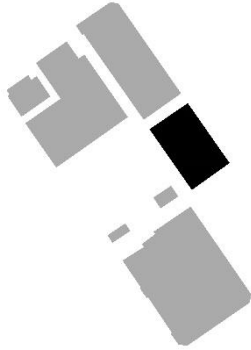
f3 Fasad utförs i trä, puts eller metall.



Visionsillustration över fasad mot väster och Slakthusgatan: Hus 16, tillbyggnaden i bakkant, gränden och bostadshuset i kvarter I. På Hus 16 föreslås större vindskupor och fler öppningar i fasad. Kjellander Sjöberg.

Kvarter L, Sandhagen 6 och 7

Markanvändningen föreslås bli kontor och centrumändamål. Exploateringsgraden begränsas av utbredningen och nockhöjd i plankartan. Förslaget innebär att de två byggnaderna byggs på med två nya våningar vardera.



Mellan dessa, på den nuvarande gården, kan sammanlänkande byggnader med nya huvudentréer uppföras i 1-9 våningar. Befintliga byggnaders kulturhistoriska värde motiverar särskild volym- och materialhantering på de tillkommande volymerna. Generellt ska de nya volymerna vara tillbakadragna mot kringliggande stadsrum och ha en ljusare och lättare karaktär än de tunga tegelvolymerna. Syftet är att den äldre årsringen fortsatt ska vara läsbar och tydlig i stadsbilden. De skyddade byggnaderna har en arkitektur med en sluten karaktär i bottenvåningarna. Förslaget medger därför bara undantagsvis nya öppningar i de skyddade byggnadernas bottenvåning. Envåningsvolymerna är tänkta att fungera som entrézoner från Slakthusgatan respektive Rökerigatan. I dessa och i de angränsande nya lokalerna kan publika verksamheter inrymmas som samspelar med kringliggande gator och centrala parken. Ovan envåningsvolymerna kan fasader och fönster på befintliga byggnader bevaras och ge dagsljus in i kontorsplanen. De högre volymerna på den nuvarande gården byggs mot befintliga fasader som där helt kommer anpassas i anslutningen. De föreslagna påbyggnaderna på befintliga byggnader medför att genomföringar i stommen kommer krävas. På Sandhagen 6 avses indraget parti av våning 4 ingå i ny bebyggelse som en takterrass med öppen area.

Dagvatten avses samlas och fördröjas på takytorna och i kvarterets fris och därefter ledas vidare mot Rökerigatan.



Visionsillustration av kvarter L mot öster. Esencial.

För hela kvarteret gäller:

- f6 Fasad utan skyddsbestämmelser utförs i keramiskt material eller liknande skivmaterial i rödbruna eller brunbeiga kulörer ton i ton med tegelfasader i skyddade byggnader. Fasadindelningar och fönstersättning ska linjera med skyddade byggnader i kvarteret.*
- f7 Utöver högsta nockhöjd får tekniska anläggningar samt utrymningstrapp finnas till högst +4,5 meter och en maximal sammanlagd area på 150 kvm. Dessa anläggningar ska placeras minst 1,3 m från takfot som vetter mot allmän plats. Utöver högsta nockhöjd får räcke finnas om högst 1,1 m. Räckets ska placeras minst 1,3 m indraget från takfoten.*
- m2 Där byggnad nyuppförs gäller att: Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.*
- Ringprick Marken får byggas över med körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Mur, plank, trapp, skärmtak medges. Bilparkering medges ej.*
- Utfartsförbud Gäller hela fastigheten utom där befintlig garageinfart finns mot Charkmästargatan.*

För skyddad byggnad Sandhagen 6 gäller:

- r1 Byggnaden får inte rivras. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad av intilliggande byggrätt.*
- q3 Byggnadens fasader på våning 1, 2 och 3 ska bevaras. Den 4:e indragna våningens fasad mot väster, norr och öster ska bevaras. Lastkaj med skärmtak mot öster ska bevaras. Värdebärande karaktärsdrag är fasaden av tegel, lastkaj med skärmtak och fönstersättning.*
- k3 Ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar får utföras inom markerade fasadpartier, se avsnitt "Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser" i planbeskrivningen.*

f11 Område av våning 4 utförs som öppenarea

f18 Öppenarea. Lastkaj och skärmtak får finnas.

Ej bilparkering Parkeringsbehovet för hela kvarter L ska tillgodoses i källarplan på fastigheten Sandhagen 7.

Nockhöjd

För skyddad byggnad Sandhagen 7 gäller:

r1 Byggnaden får inte rivras. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad av intilliggande byggrätt.

q3 Byggnadens fasader på våning 1, 2 och 3 ska bevaras. Värdebärande karaktärsdrag är fasaden av tegel och fönstersättning. Undantag som medges styrs av utformnings- och varsamhetsbestämmelse.

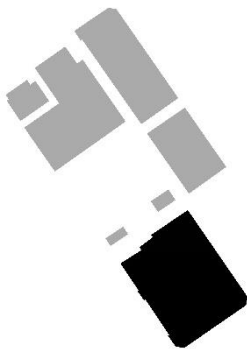
k3 Ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar får utföras inom markerade fasadpartier, se avsnitt "Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser" i planbeskrivningen.

p1 Mot Charkmästargränd saknas möjlighet till fris på 0,5 meter inom kvartersmark: Byggnad får placeras i kvartersmarksgräns. Utkragande del mot allmän plats ska ha en minsta fri höjd om 4,5 meter över mark.

Kvarter N, Charkuteristen 1, 6, 7 och 8.

Kvarteret föreslås få markanvändningen kontor och centrumändamål och innebär att fastigheterna kan byggas på med nya kontorsvåningar. Exploateringsgraden begränsas av utbredningen,nockhöjd och totalhöjd i plankartan.

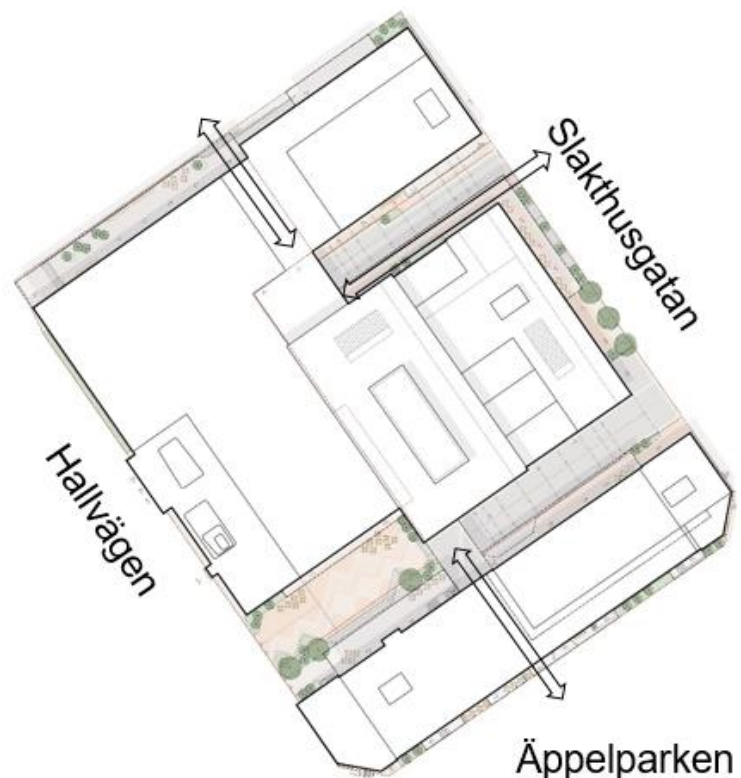
Den blåklassade fastigheten i kvarteret Charkuteristen 5 behandlas i eget stycke nedan.



Modell över bevarade delar av kvarter N respektive nya volymer. Ljusrött innebär rivning och mörkrosa innebär bevarande.

*Föreslagna nya byggnadsdelar är beigtt. Blåklassade
Charkuteristen 5 längst ned i bild. Tengbom arkitekter.*

Planförslaget innebär att befintliga byggnader bevaras men kan byggas på med nya våningsplan. De nya funktionerna innebär mer öppna bottenvåningar där det blir möjligt med lokaler med publika verksamheter. Befintlig bebyggelse behöver därför anpassas med respekt för kulturvärdena. Charkuteristen 8 har bedömts ha lägre kulturhistoriskt värde och är gulklassad. Förslaget innebär mer genomgripande förändringar av byggnaden och vidare projektering kan innebära att byggnaden till stora delar rivs. Den utanpåliggande rampen upp till takparkeringen avses rivas. Centralt i kvarteret, utan kontakt med kringliggande gata föreslås en högre byggnad. Runt denna blir det möjligt bygga på befintliga byggnader med en till tre våningar. De befintliga obebyggda gränderna och passagerna bevaras till stor del. Den norra gränden kan vidgas genom att parkeringsrampen som leder till taket rivs, vilket möjliggör en gångpassage i öst-västlig riktning mellan Slakthusgatan och Charkuteristen 5. En ny intern gångpassage möjliggörs rakt genom kvarteret mellan Äppelparken i söder och Charkmästargatan i norr.



*Kvarter N Charkuteristen. Illustrationsplan som visar takplan
och mark. Pilarna visar planerade nya gångpassager. Tengbom
och SWMS.*

Byggnaderna på Charkuteristen 6, 8 och 7 kan förbindas med gångbroar på våning 3 och 4. Detta för att möjliggöra kommunikation mellan byggnaderna och göra det möjligt för en större hyresgäst att nyttja kvarteret. Se illustration nedan. Gångbroarna ska vara belägna inne i kvarteret och ha en genomsiktig fasad och genom det underordna sig huvudbyggnaderna i kvarteret.

Leveranser till kvarteret är tänkt att ske genom intern enkelriktad angöringsgata i en slinga från Slakthusgatan. Därifrån nås även parkering i källarvåningarna på kvartersmark. I övrigt gäller utfartsförbud runt kvarteret.

*Charkuteristen 7**Charkuteristen 8**Charkuteristen 6*

Visionsillustration visar fasader mot öster och Slakthusgatan. Mellan Charkuteristen 7 och 8 är infart och mellan Ch 8 och 6 är utfart från den interna angöringsslingan. Där syns också de föreslagna gångbroarna mellan byggnaderna. Tengbom arkitekter.

Befintliga byggnader i kv. Charkuteristen har olika gestaltningsmässig karaktär och ålder vilket är en utgångspunkt för förslaget till tillägg. För att skapa en harmonisk helhet och undvika ett rörigt intryck ska tilläggen, påbyggnaderna, ha ett gemensamt tema i material, form och kulör. De gemensamma dragen är en matt betong, puts eller skivmaterial i en varm, ljus grå kulör. De vertikala stommarna i underliggande byggnader tas upp gestaltningen i nya påbyggnadsvåningar som får en tydlig vertikal linjering. Fönstersättningen ska därmed vara regelbunden för att förstärka de vertikala linjerna. Formspråket är inspirerat av Ralph Erskines plastiska former. Genom gestaltningen skapas en tydlighet mellan gammalt och nytt, en ny sammanhållande helhet och en samtida tolkning av Erskines arkitektur i former och detaljer.

Charkuteristen 1 och 7 har befintliga byggnadsdelar vid fasaden mot söder och Äppelparken. Det är lastportar och lastkajer som avses ställas i ordning och få fortsatt funktion. Kvartersmarken

har därför utökats till en zon på 1,5 meter från fasad för att rymma dessa byggnadsdelar.

Dagvatten avses samlas och fördröjas på takytorna samt i kvarterets fris och därefter ledas vidare mot kringliggande gator.



Visionsillustration visar detaljer av fasader. Tengbom arkitekter.



Visionsillustration visar fasader mot väster och Hallvägen. Mellan Charkuteristen 5 och 1 finns en öppen plats med arbetsnamnet "Möllers plats" som gör det möjligt med utevistelse på egen gård och grönska. Tengbom arkitekter.

Planbestämmelser gemensamma för Charkuteristen 1, 6, 7, 8

k3 Ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar får utföras inom markerade fasadpartier, se avsnitt "Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser" i planbeskrivningen.

f1 Fasadindelning ska följa fasadindelning för byggnad med skydds- eller varsamhetsbestämmelse i underliggande våning 1-3. Fasad utan skyddsbestämmelser utförs i puts, betong, keramik eller liknande skivmaterial med matt yta i ljust grå

kulör gemensam för hela kvarteret. Fönstersättning ska vara regelbunden. Utöver högsta nockhöjd får räcke finnas om högst 1,1 m. Räckets placeras minst 1,0 m indraget från takfoten.

f9 Fasad utförs huvudsakligen i genomsiktligt material mot gata. Bestämmelsen gäller de gångbroar som förbinder byggnadsvolymer med varandra.

gångbro Gångbro

Nockhöjd för bebyggelsen olika taktyper.

Totalhöjd gäller högdelen topp.

Ringprick Marken får byggas över med körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Mur, plank, trapp, skärmtak medges. Bilparkering medges ej.

Utfartsförbud Gäller hela fastigheten utom vid infart och utfart till lastfaret vid Slakthusgatan.

Planbestämmelser Charkuteristen 6:

r1 Byggnaden får inte rivras. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad av intilliggande byggrikt.

q6 Byggnadens fasader på våning 1 mot norr, väster och söder ska bevaras. Det gäller fasad av tegel. Byggnadens gångbrygga och portiker runt entréer mot söder ska bevaras.

Planbestämmelser Charkuteristen 8:

k1 Fasader mot norr, öster och söder ska underhållas varsamt. Värdebärande karaktärsdrag är fasad i tegel, takfot i betong och lastportar.

f4 Utformningsbestämmelser gällande högdelen: Fasad utförs i puts, betong eller skivmaterial i ljust grå kulör. Fasadskivor för solavskärmning ska vara vertikalt orienterade.

Planbestämmelser Charkuteristen 1 och 7:

r1 Byggnaden får inte rivras. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad av intilliggande byggrikt.

- q9 Byggnadens fasader på våningar 1-3 ska bevaras. Det gäller fasad av puts, fasadindelning, lastportar, regelbunden fönstersättning, fönster med översljus, den industriella karaktären med lastkajer och skärmtakens fackverk. Högdagens entréparti exteriört och interiört.*
- p1 Mot Hallvägen saknas möjlighet till fris på 0,5 meter inom kvartersmark: Byggnad får placeras i kvartersmarksgräns. Utkragande del mot allmän plats ska ha en minsta fri höjd om 4,5 meter över mark.*

Parkeringsbehovet för hela kvarter N ska tillgodoses i källare- och suterrängplan i fastigheterna Charkuteristen 6, 7 och 8. Parkeringsplanen nås från Slakthusgatan via den interna angöringsgatan. Markparkering är inte tillåtet.

Kvarter N, Charkuteristen 5, Hus 30

Planförslaget möjliggör kontor och centrumändamål.

De kulturhistoriska värdena motiverar ett rivningsförbud och skyddsbestämmelse q. Utgångspunkten är att underhålla befintliga material eller vid behov ersätta materialen med likadana eller likvärdiga. Den utveckling och förändring av fastigheten som planen medger motiveras av den ändrade funktionen och att vissa byggnadsdelar återställs till tidigare utseende.

Väggpartier mot öster inne i kvarteret föreslås rivas och motbyggs mot nya byggnader. Dessa väggpartier har tidigare ändrats under 1960-talet genom motbyggnad mot Charkuteristen 8. Lastkajen mot Charkmästargatan i norr ska bevaras. De ändringar som medges i planen innebär att lastkajen tillgängliggörs genom en ny trappa mot gatunivån i väster. Lastkajen har spår av igensatta öppningar i fasad. Planen medger därför återupptagna och nya öppningar som underlättar byggnadens nya funktion. Dessa ska följa befintlig fasadindelning. Se illustration nedan.

På fasad mot söder och Möllers plats föreslås balkong återställas enligt ursprungsritningar.

Skärmtak på Möller plats får inte fästas i fasad på Charkuteristen 5.

Hela kvarteret: Dagvatten avses samlas och fördröjas på gården och därefter ledas vidare mot Hallvägen

Planbestämmelser Charkuteristen 5's högdal:

- r* Byggnaden får inte rivas.
- q1* Byggnadens stomme, fasader och fast interiör ska bevaras. (eller planlösning?) Värdebärande karaktärsdrag är fasader av tegel med ursprungliga armaturer, fönster och dörrpartiars material och konstruktioner, fartygsliknande tekniska anläggningar på taket.
- p1* Mot Hallvägen saknas möjlighet till fris på 0,5 meter inom kvartersmark: Byggnad får placeras i kvartersmarksgräns. Utkragande del mot allmän plats ska ha en minsta fri höjd om 4,5 meter över mark.

*Nockhöjd Högdalens tak**Planbestämmelser Charkuteristen 5's lågdal:*

- r1* Byggnaden får inte rivas. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Hålltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad av intilliggande byggrätt.
- q2* Byggnadens fasader och fast interiör ska bevaras. Värdebärande karaktärsdrag är vågformat och pappklätt tak med lanterniner, lastkaj med skärmtak, betongportal runt vid lastintag med ursprunglig armatur och sockel i svartmålad betong.
- k3* Ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar får utföras inom markerade fasadpartier, se avsnitt "Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser" i planbeskrivningen.

*Totalhöjd Lågdalens tak***Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser****Generellt**

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kommer ingå i blandstadens nya kontext med verksamheter som är mer publika och vänder sig utåt, som till exempel butiker eller kontor. Det är därför i linje med planens syfte att tillåta ändringar i bottenvåningarnas fasader inom vissa gränser, med respekt för byggnadens ursprungliga gestaltning och användning. För att

kunna avläsa tidigare industriverksamheter i framtiden ska lastkajer och skärmtak bevaras till utbredning och form, även om ytskikt eller mindre byggnadsdelar kan behöva renoveras. Stöldbegärligt fasadmaterial såsom till exempel koppar kan ersättas med utseendemässigt liknande material. I samband med att den nya gatustrukturen på allmän plats byggs upp kommer belysningen i området ersättas till en nivå som motsvarar dagens krav.

Eftersom gaturummen är smala undviks stolpar i gatan. Belysningsarmaturen sätts istället linspänd över gatan och kan då behöva fästas i fasader på kvartersmark.

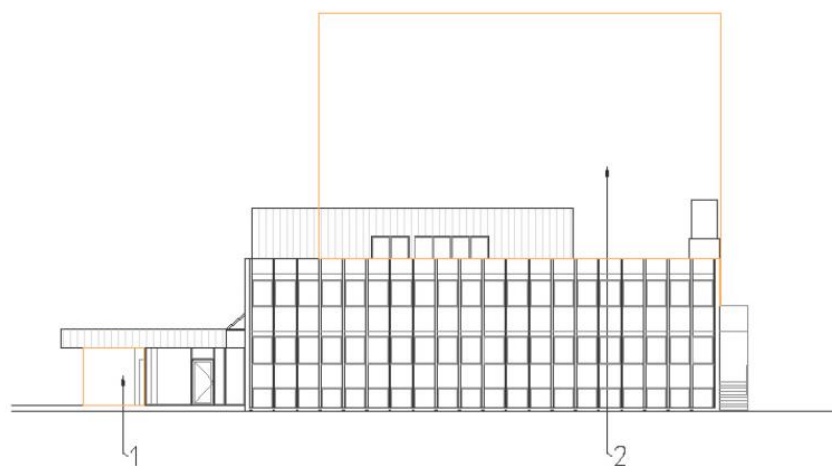
Generella planbestämmelser:

Byggnadsdelar som tillkommit efter originaluppförandet kan ersättas. Återställande till ursprunglig fasad medges. Dessa ändringar ska utföras varsamt gällande material, metod och med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Endast linspänd belysning över allmän plats får fästas i fasad.

Nedanstående illustrationer visar var ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar medges enligt varsamhetsbestämmelser k3.

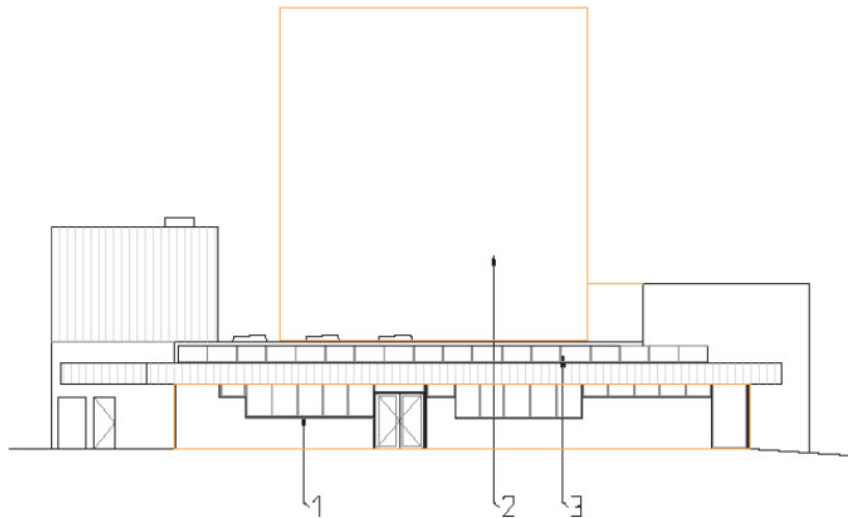
Hjälpslaktaren 2, Hus 35

Ändringar av fasad består av nya öppningar och återställande av öppningar som tidigare funnits enligt fasadillustrationer nedan. Den föreslagna påbyggnaden (nr 2 nedan) medför att genomföringar i stommen kommer krävas. En inglasning av utrymmet under skärmtak är möjlig (nr 1 nedan).



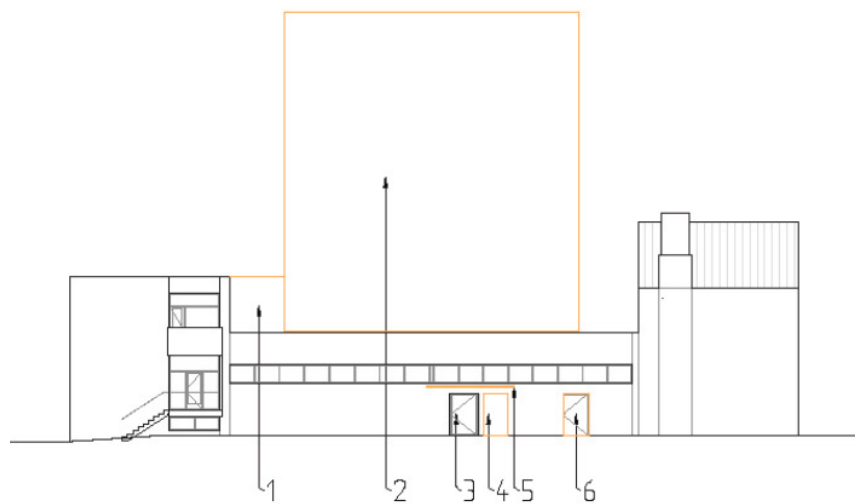
1. Ny inglasad fasad och uterum
2. Ny tillbyggnad

Fasad mot Hallvägen och väster



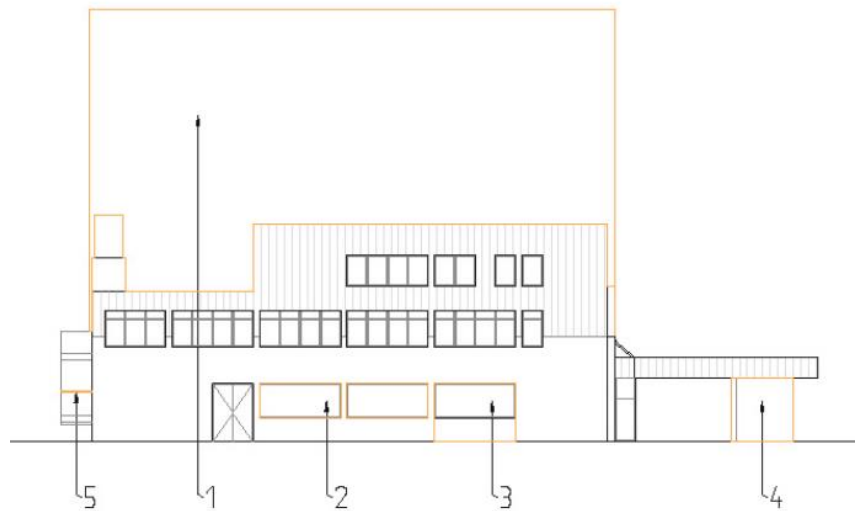
1. Ny inglasad fasad och uterum
2. Ny tillbyggnad
3. Återställda takfönster

Fasad mot Styckmästargatan och norr



1. Ny passage mellan bef. byggnadsvolym och tillbyggnad
2. Ny tillbyggnad
3. Ny bredare entréddörr
4. Ny dörr för brandutrymning
5. Nytt skärmtak
6. Bef. dörr sättes igen

Fasad mot söder och gränd mot bostadskvarteret



1. Ny tillbyggnad
2. Glasbetong byts ut mot nya fönster
3. Utökad öppning i fasad
4. Ny inglasad fasad och uterum
5. Nytt skärmtak

Fasad mot öster och gränd mot Hjälpslaktaren 4

Hjälpslaktaren 4, Hus 27

Fasaden på Hjälpslaktaren 4 avses bevaras och ingå i den planerade bebyggelsens fasad. Fönster och dörrar i den befintliga fasaden relaterar till en invändig bjälklagshöjd som helt ersätts med ett nytt golvbjälklag i planerat flerbostadshus.



Illustrationen visar upptill befintlig fasadutformning och nedtill ändringar som avses göras för att anpassa fasaden till den nya funktionen. Dreem arkitekter.

Sandhagen 14, Hus 16

Planförslaget innebär att byggnaden föreslås få större takkupor. På gavlarna och mot Rökeritorget mot norr föreslås att entrépartier och fönster kan förnyas. Se illustrationer nedan.



Långsida mot norr och Rökeritorget. Kjellander Sjöberg.



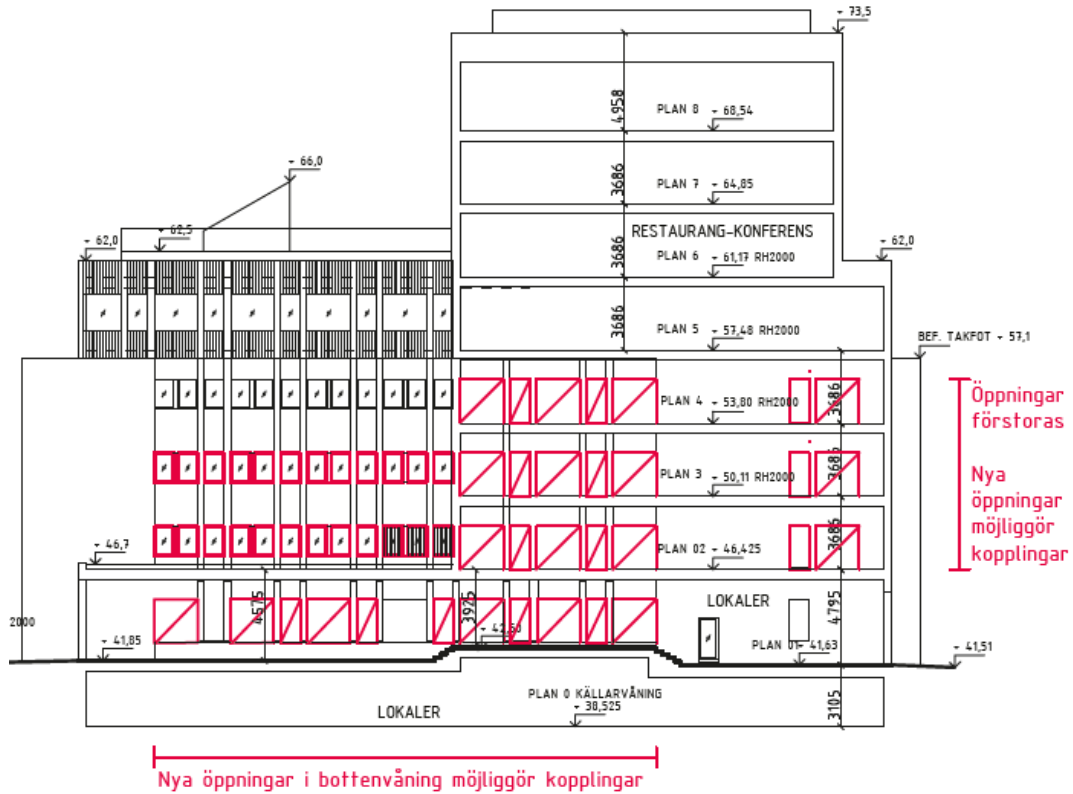
Gavel mot Rökerigatan. Kjellander Sjöberg.



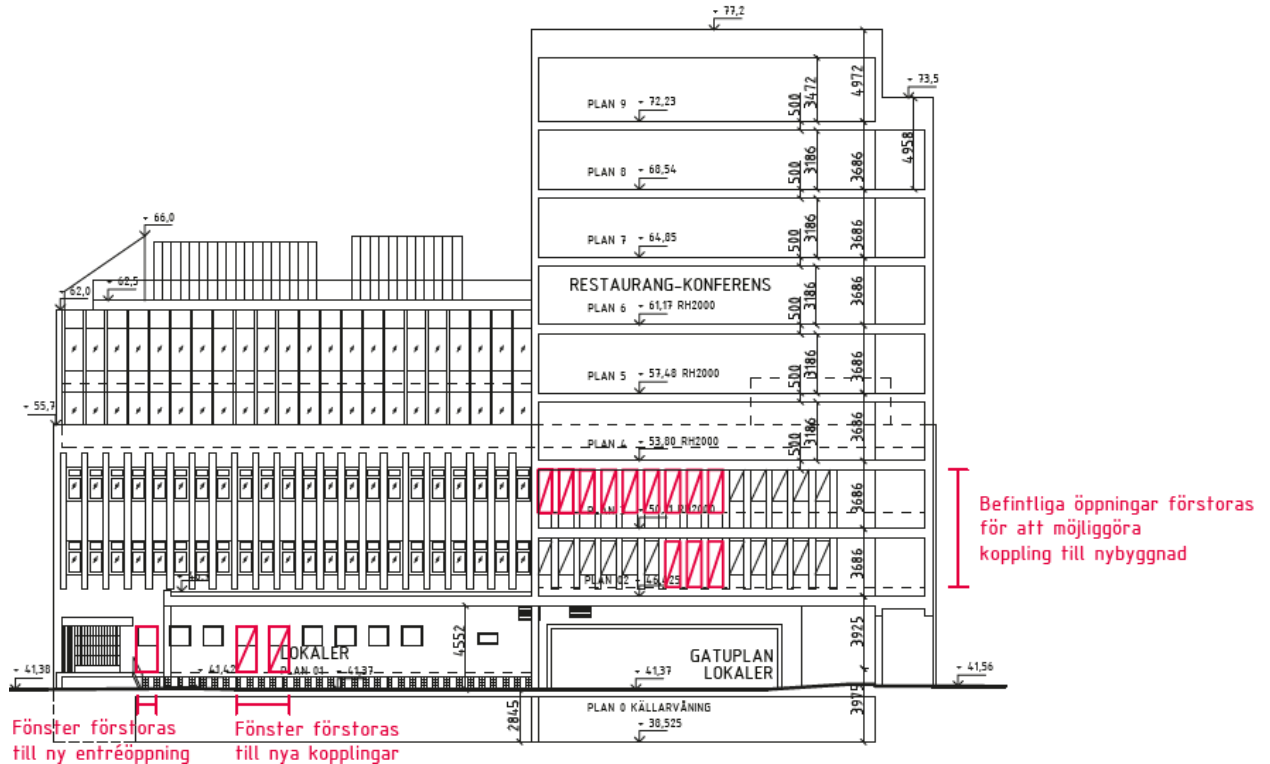
Gavel mot Slakthusgatan. Kjellander Sjöberg.

Sandhagen 6 och 7, Hus 20 och 21

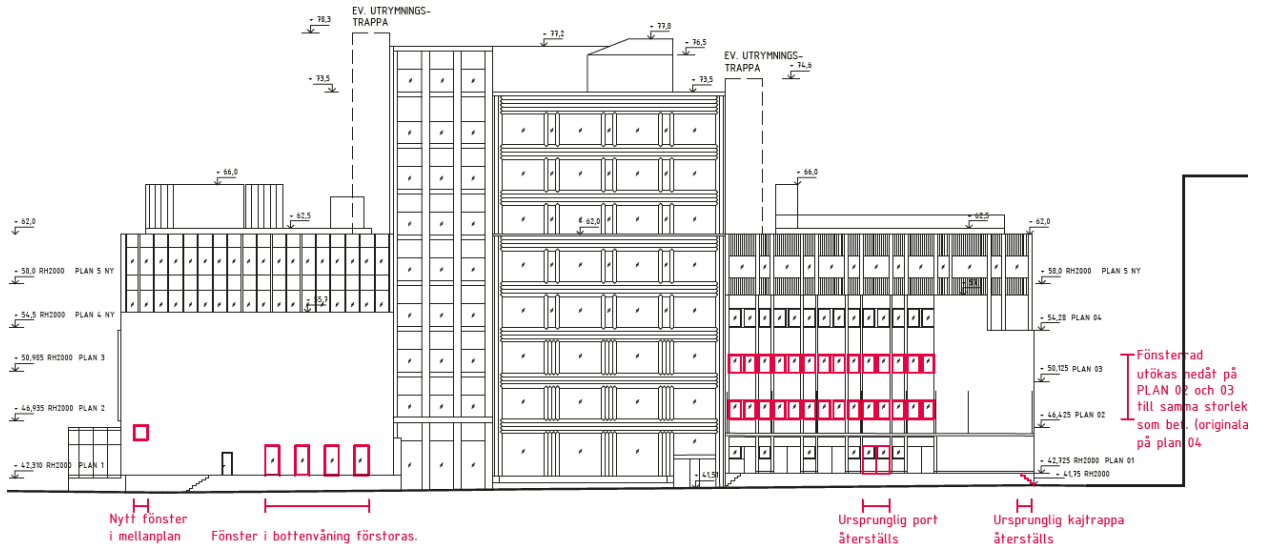
Planförslaget innebär att de skyddade byggnaderna kan motbyggas och byggas ihop till ett sammanhängande kontorskomplex. Det är därför endast delar av fasaderna mot gården som kan bevaras intakta.



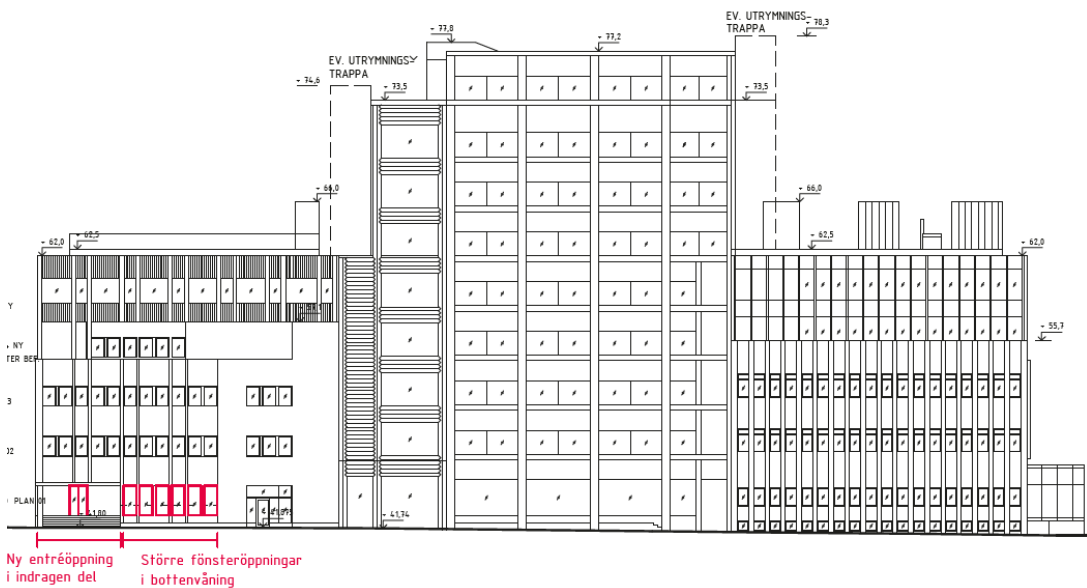
Sandhagen 6 fasad mot söder och gård. Illustration över föreslagna fasadändringar (rött) och motbyggnad där fasad får större öppningar.



Sandhagen 7 fasad mot norr och gård. Illustration över föreslagna fasadändringar (rött) och motbyggnad där fasad får större öppningar.



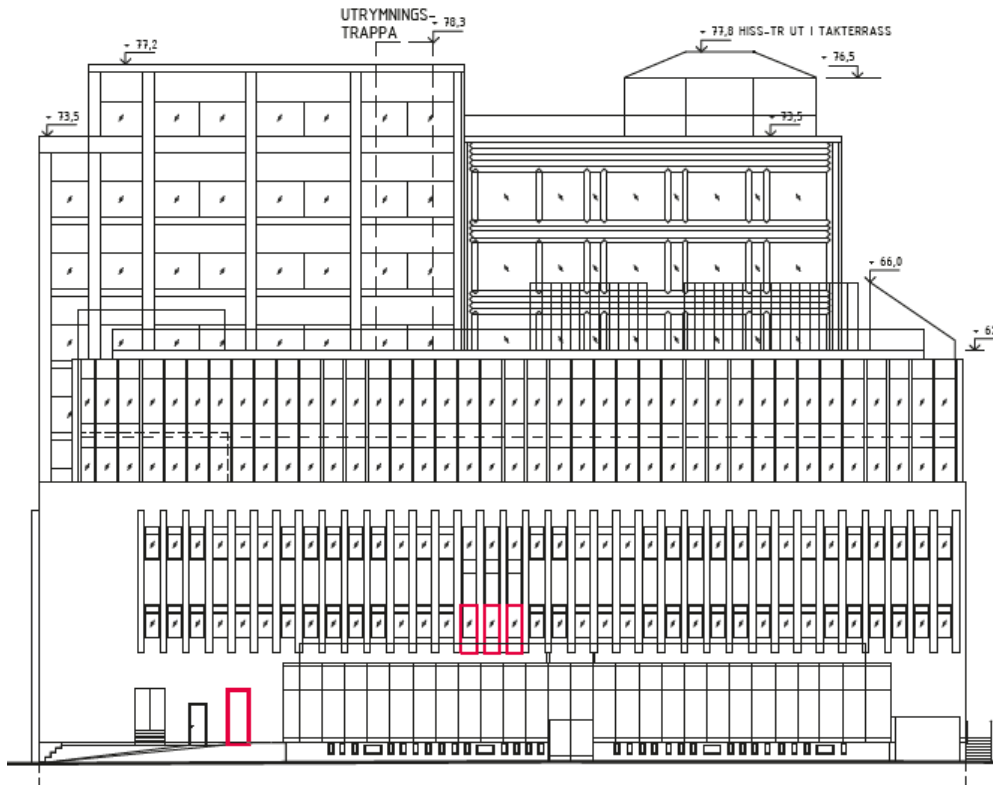
Sandhagen 7, tillbyggnader, Sandhagen 6. Fasad mot öster och Rökerigatan. Föreslagna ändringar i rött.



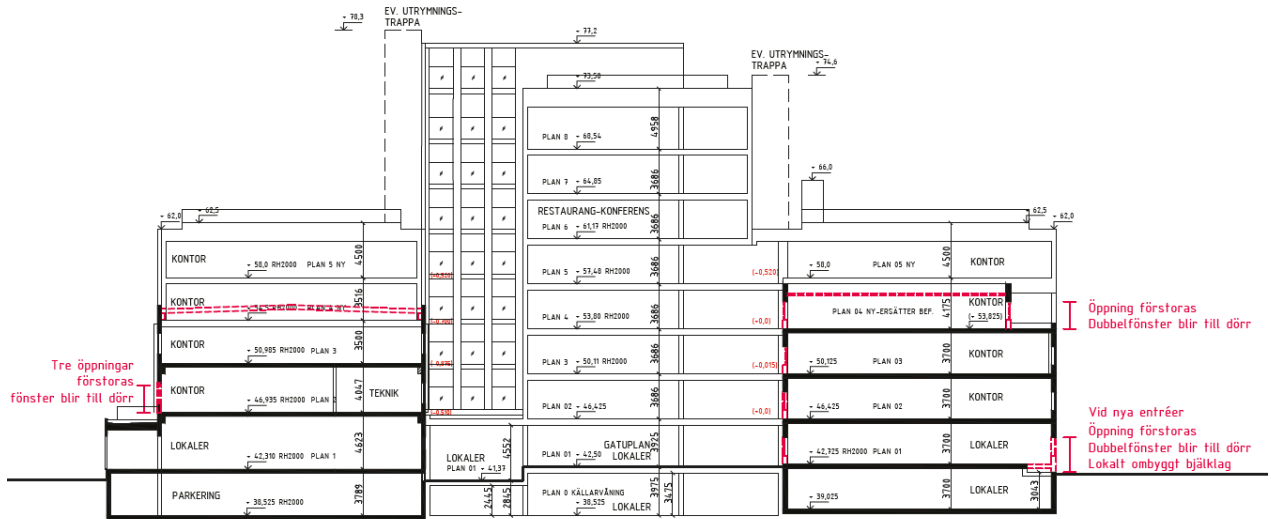
Sandhagen 6, tillbyggnader, Sandhagen 7. Fasad mot väster och Centrala parken. Föreslagna ändringar i rött.



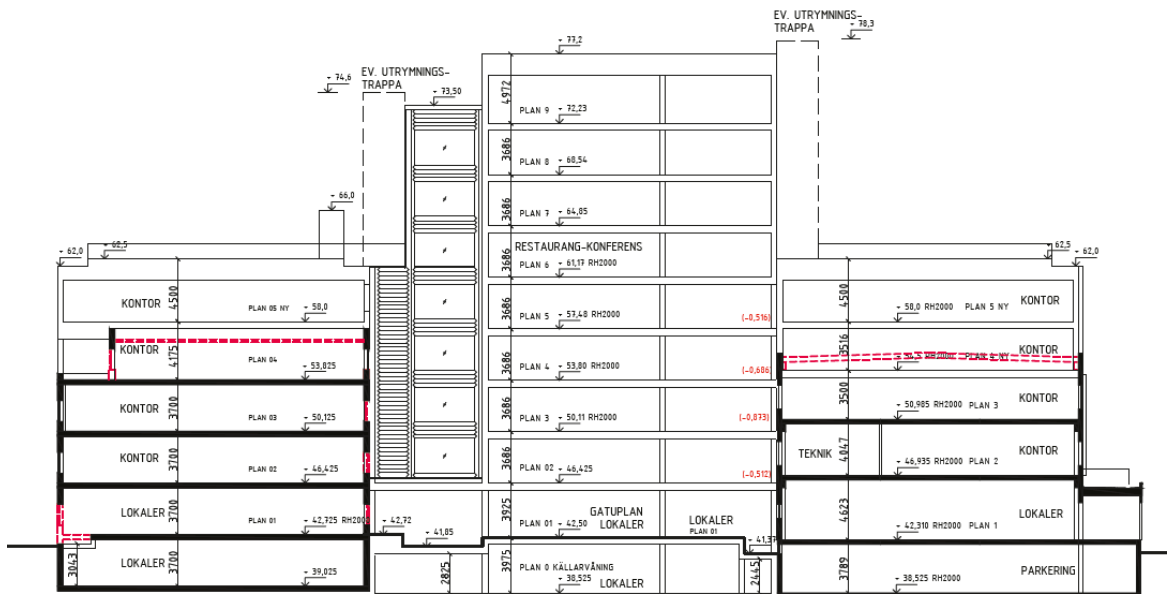
Sandhagen 6 fasad mot norr och Slakthusgränd. Föreslagna ändringar i fasad i rött.



Sandhagen 7 fasad mot söder och Charkmästargatan. Föreslagna ändringar i fasad i rött.

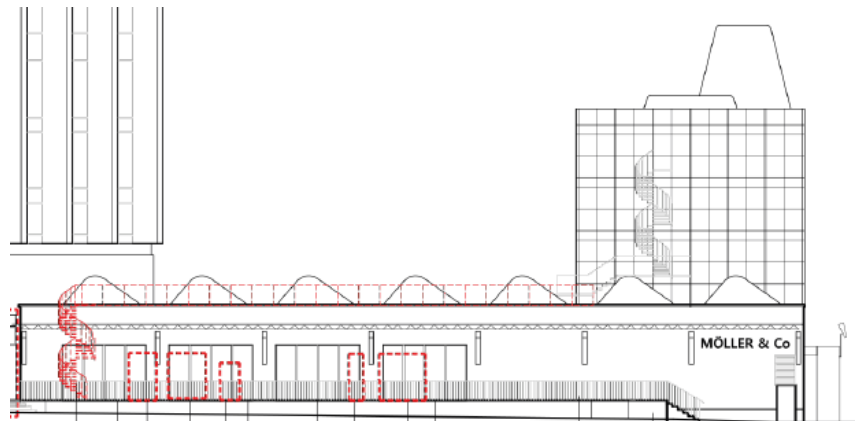


Sandhagen 7, tillbyggnader, Sandhagen 6. Sektion genom byggnader. Illustration över föreslagna ändringar i takdelar och stommar (rött).

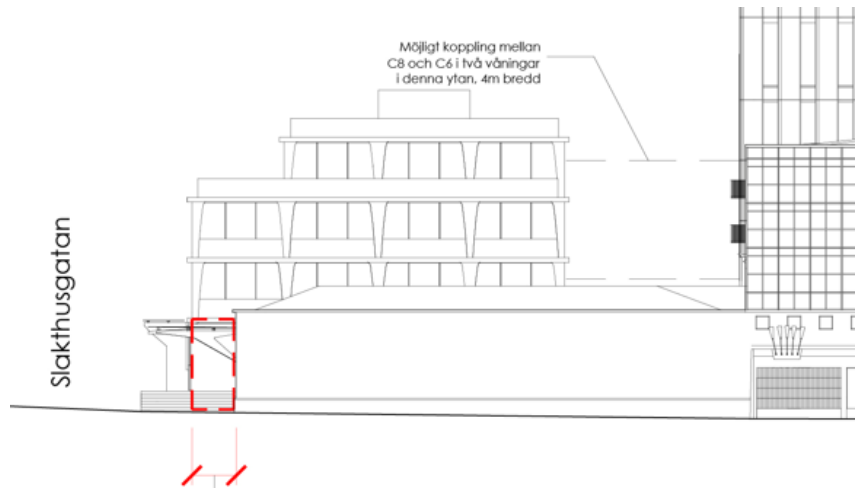


Sandhagen 6, tillbyggnader, Sandhagen 7. Sektion genom byggnader. Illustration över föreslagna ändringar i takdelar och stommar (rött).

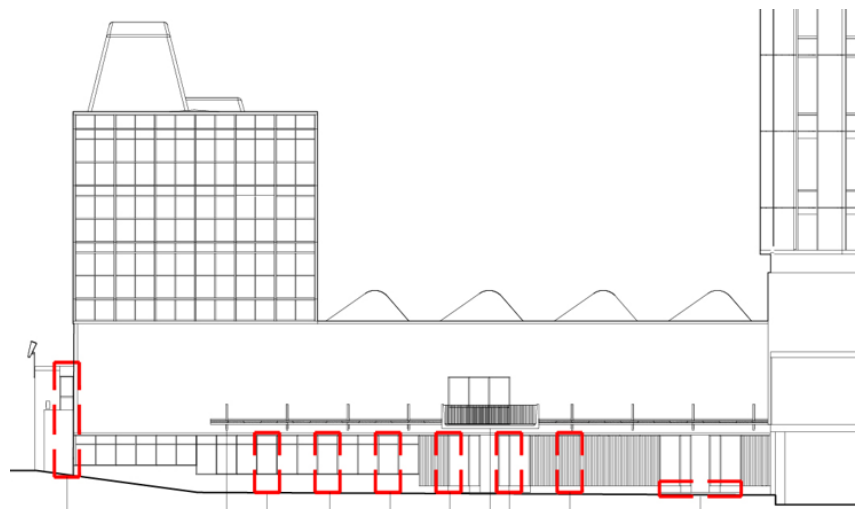
Charkuteristen 5, Hus 30



Förslag fasad mot norr och Charkmästargatan. Rödmarkerat är öppningar och byggnadsdelar som rivs och ersätts med nya markerat i svart. Tengbom.

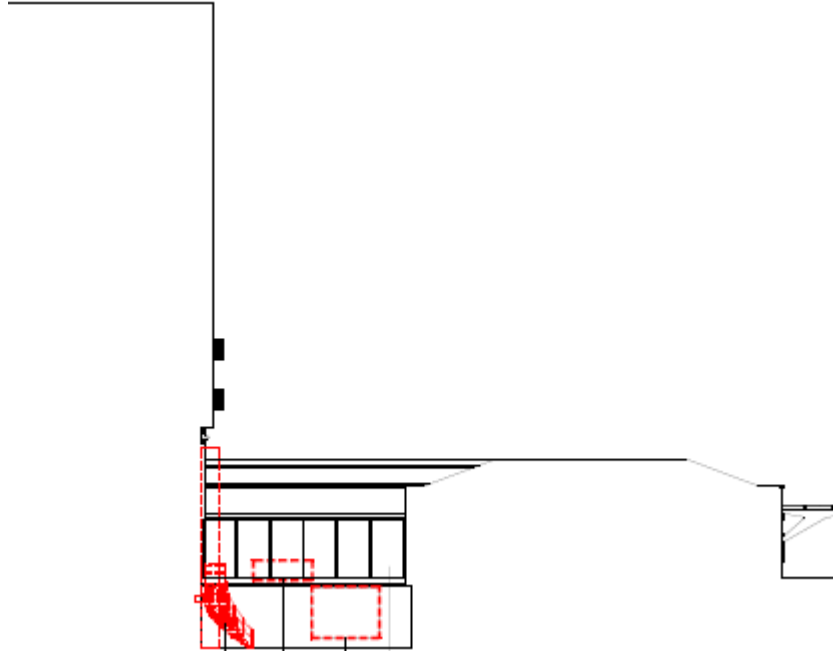


Förslag mot väster och Hallvägen. Yttersta delen av lastkajen rivs och ersätts med ny entré samt ny trapp. Tengbom.



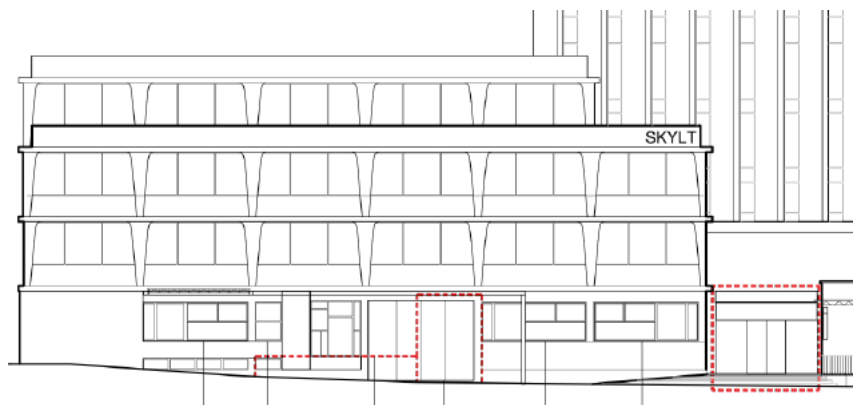
Förslag fasad mot söder och Möllers plats. Rödmarkerat är tidigare håltagningar som återskapas. Skärmtaket ovan

*håltagningarna samt balkongen föreslås också återskapas lik
ursprungligt bygglov. De är inte markerat i rött. Tengbom.*

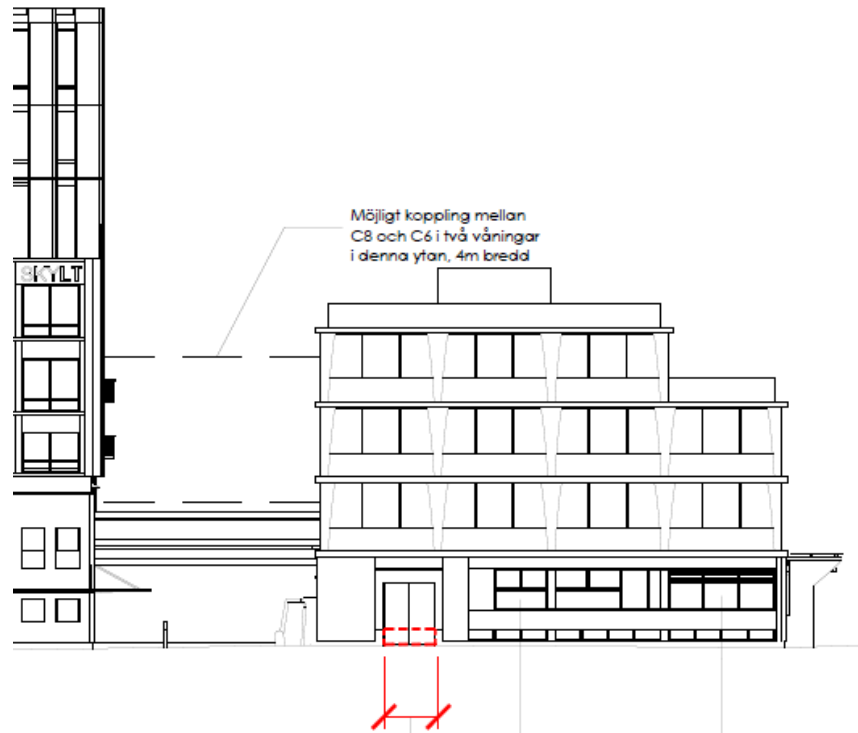


*Charkuteristen 5, fasad mot öst och Slakthusgatan. Fasaden är
synlig inne i kvartersgränden. För att åstadkomma den centrala
gången rivs en balkong. En tidigare igensatt lastport öppnas.
Tengbom.*

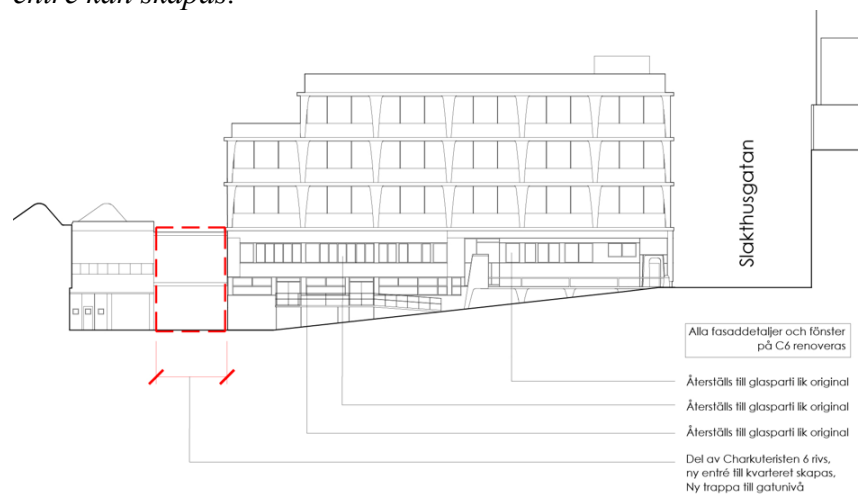
Charkuteristen 6, Hus 30



*Förslag fasad mot norr och Charkmästargatan. Rödmarkerat är
öppningar och byggnadsdelar som rivs och ersätts med nya
markerat i svart. Tengbom.*



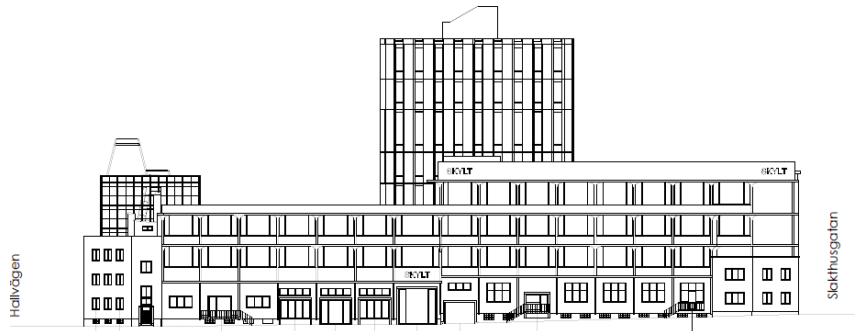
Förslag fasad mot Slakthusgatan. Del av sockeln rivs så att ny entré kan skapas.



Förslag fasad mot söder och den interna gången. Rödmarkerat är en ny entré och trappa.

Charkuteristen 1 och 7, Hus 31

De ändringar som föreslås innebär en återgång till byggnadens ursprungliga utförande. Det är därför inte markerat i rött på illustrationen.



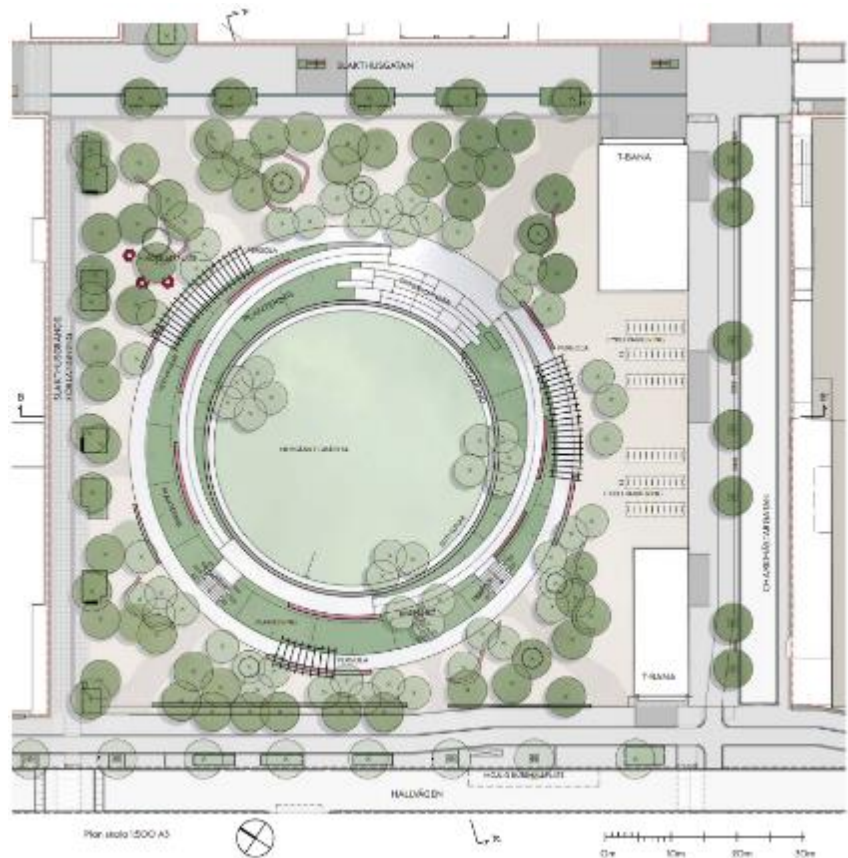
Förslag fasad mot söder och Äppelparken. Fasaden och fönster renoveras. Ursprungliga öppningar återskapas. Befintliga lastintag görs om till personentréer. Tengbom.

Parker

Utformning av allmän plats, såsom parker och gator beskrivs och illustreras mer utförligt i underlaget Gestaltning PM Allmän platsmark, DP 2B (Nyréns 2024).

Centrala parken

Centrala parken är den största kvartersparken i Slakthusområdet med en yta på cirka 7000 kvm. Parkens placering gör att det blir en naturlig knutpunkt för området. Parken ska fungera både som en mötesplats i vardagen och vid stora evenemang. Två tunnelbaneentréer placerade i parkens sydvästra respektive sydöstra hörn gör att många människor kommer passera och vistas här. Parken innehåller mycket träd och grönska, en lekplats, sittmöjligheter på gradänger och har cykelparkering mellan tunnelbaneuppgångarna. Av trygghetsskäl är det viktigt att de många träden är högt uppstammade så att det blir fri sikt under trädkronorna. Förutom att användas för rekreation och ha mycket grönska kommer parken också behöva tekniska funktioner. Parken är skålformad och har genom det nödvändig funktion i händelse av skyfall. Dagvatten och skyfall leds genom höjdsättning på kvartersmark och gator till den 1 meter nedsänkta ytan i mitten som genom det kan härbärgera 1000 m³ vatten. Det vardagliga dagvattnet ska omhändertas med hjälp av träd planterade i skelettjord, där avrinning leds in i växtbäddarna. Mer extrema skyfall hanteras med ytlig fördröjning i den skålformade fördjupningen. Detaljplanen reglerar genom föreskriven markhöjd en tillräcklig fördjupning för att fördröja ett klimatanpassat 100-årsregn. Syftet är att motverka risk för översvämning både på allmän platsmark och på omkringliggande kvarter.



Situationsplan över Centrala parken. Nyréns arkitekter.



Sektion genom Centrala parken Slakthusgatan – Hallvägen. Nyréns arkitekter.

Äppelparken

Parken är belägen längst söderut i området och omfattar ca 1300 kvm mellan kvarter N och den nya gatan Diagonalen. Närmast byggnaden i kvarter N löper en asfalterad gångväg. Parken planeras med en böljande och skålad gräsyta för vistelse, med planteringar och många träd. Delar av parken föreslås ha stenmjölsyta. Visionen är att Äppelparken ska vara ett ombonat parkrum med biologisk mångfald. Äppelparken utformas också för att hantera dagvatten och större vattenmängder vid skyfallsregn. Det vardagliga dagvattnet ska omhändertas med hjälp av träd planterade i skelettjord, där avrinning leds in i

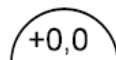
växtbäddar både ytligt och via luftbrunnar. Mer extrema skyfall hanteras med ytlig fördröjning i den skålformade fördjupningen. Detaljplanen reglerar genom föreskriven markhöjd en fördjupning på 90 m³ för fördröjning av ett klimatanpassat 100-årsregn. Syftet är att motverka risk för översvämning både på allmän platsmark och på omkringliggande kvarter.



Situationsplan över Äppelparken. Landskapslaget.

Tunnelbanan

För paviljongerna ovan mark för tunnelbanans södra uppgång i Slakthusområdet gäller Dp2014-18909 i sin helhet. Planförslaget ersätter detaljplan ÄDp2014-18909 i delar under mark som också omfattas av järnvägsplanen. Markanvändningen T1 gäller för det område som tunnelbanan går genom inklusive skyddszon. Det är redovisat på plankartan med sektioner med höjdvärnsgränsning. Några schaktdjupsnivåer i nära anslutning till tunnelbanepaviljongerna har justerats jämfört ÄDp2014-18909. Underlag till ändrade schaktdjupsbestämmelser har initierats av Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) och ligger i linje med det sökta bygg- och marklovet för tunnelbaneanläggningen. Kvartersmark och allmän plats i tunnelbanesektion begränsas nedåt av schaktdjupsbestämmelse:



Lägsta nivå i meter över nollplanet.

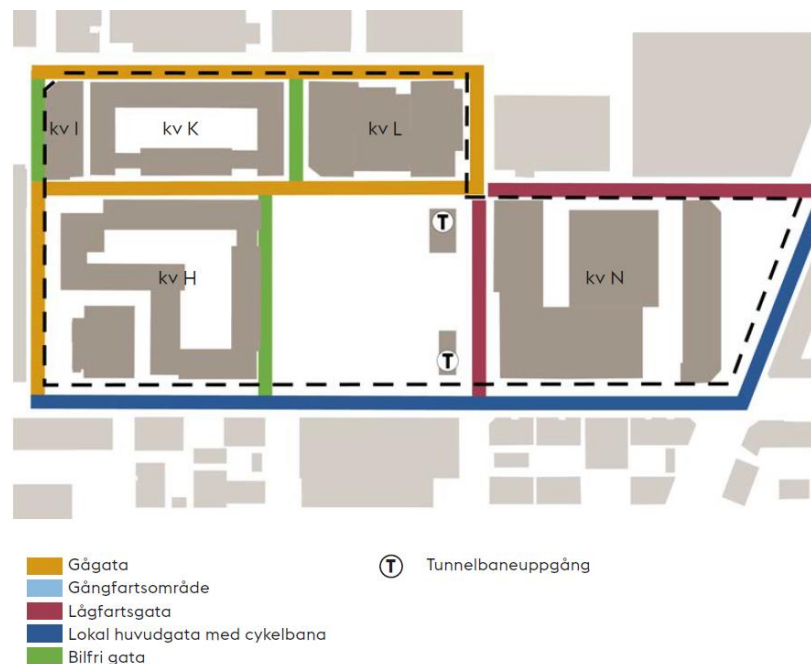


Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden. Gäller inom markerade

*användningar enligt fördjupning på plankartan.
Nivån får underskridas för tunnelbana samt
tillhörande tekniska anläggningar och dess
räddnings- och driftssystem.*

Gator och trafik

Gatunät



Allmänt

Slakthusområdet ligger i nära anslutning till södra Stockholms stora genomfartsleder. Området är väl försett med kollektivtrafik i form av tunnelbana, tvärbana och ligger nära Gullmarsplans busstation. Gaturummen är relativt smala och utformas medvetet för att vara viktiga och nödvändiga "vardagsrum" för invånarna. De mörkblå gatorna Diagonalen och Hallvägen är huvudgatorna som leder in och ut ur planområdet. Dessa gator har cykelbana skild från körbana. På orange gata är gångtrafiken överordnad biltrafiken. På de gröna, bilfria gatorna är biltrafik aldrig tillåten, med undantag av räddningstjänsten. Orange och grön gata är utformade som golv i samma nivå och utan särskilda zoner för trafikanter.

Kollektiv- och biltrafik

Viktiga förutsättningar är att lokalgatorna i området ska ha begränsat inlag av biltrafik, låga fordonshastigheter samt att utformningen ska möjliggöra samspel mellan olika trafikantgrupper. Stadsdelen utformas därför så att

bilgenereringen till och från området blir så liten som möjligt. På så sätt belastar den nya stadsdelen omkringliggande gatunät minimalt samtidigt som miljön inom stadsdelen förbättras. Kollektivtrafik finns nära genom tunnelbanan som har ett stationsläge vid centrala parken.

Kvarter N:s angöring sker från Slakthusgatan och trafiken kan gå på huvudgata eller lågfartsgata till / från. Tillgänglig parkering för besökare finns på Hallvägen.

För kvarter H västras bostäder och lokaler sker angöring från huvudgatan Hallvägen där också infart till mobilitetshuset planeras. För kvarter H västras kontorsfastighet sker angöring och leveranser från Styckmästargatan.

För kvarter H östras bostäder sker angöring från eget garage som nås från Hallvägen och samma infart som mobilitetshuset. Lokaler och entréer har angöring från Styckmästargatan och Slakthusgatan.

Kvarter I och K samt Hus 16 har angöring för leveranser från Slakthusgatan eller Rökerigatan. Tillgänglig parkering i gatunivån finns på Rökerigatan. Bilparkering för boende sker i mobilitetshuset i kvarter H.

Kvarter L har angöring för transporter och tillgänglig parkering vid Rökerigatan. Parkeringsgarage finns under Sandhagen 7 och det nås via Charkmästargatan.

Belysning på allmänna gator avses att fästas i fasader, för att hålla gaturummet fritt från stolpar i marknivån. Under vidare planprocess utreds vilka fasader det gäller.

Parkering

Gatuparkering planeras endast i begränsad omfattning för att tillgodose behovet av tillgänglig angöring. För de nya bostäderna tillämpas bilparkerings-tal 0,3 platser / bostad.

Inom kvarter H, västra delen, planeras ett av Slakthusområdets mobilitetshus (M2) som kan brukas gemensamt av de boende i området. Mobilitetshuset planeras för ca 150 bilparkeringsplatser, 340 cykelplatser, 11 lådcykelplatser och 8 bilpoolsplatser. Det ska också finnas service till brukarna i form av realtidsinformation för kollektivtrafiken, cykelservice och leveransrum för boendes näthandel bland annat. Mobilitetshuset ska täcka parkeringsbehovet för boende i kvarter H västra,

kvarter I och K. Bilpoolsplatser ska också samnyttjas av boende i kvarter H östra delen (Hjälpslaktaren 4).

Kvarter H östra (Hjälpslaktaren 4) planerar ett eget parkeringsgarage för boendes behov. Infart till garaget under Hjälpslaktaren 4 ska ske från Hallvägen via mobilitetshuset M2.

För kontorskvarteren L och N tillämpas mobilitetsstrategins princip att endast befintliga parkeringsplatser inom byggnad får ersättas i den nya byggnationen som planen medger. Det innebär att kvarter L får fortsatt planstöd för befintligt garage med 25 platser under Sandhagen 7. Kvarter N får möjlighet ha cirka 90 parkeringsplatser under Charkuteristen 1, 6, 7 och 8. I det fall ett större behov finns för verksamhetskvarteren ska det lösas med parkeringsköp i närbeläget garage. Närmaste parkeringsgarage är Arenagaraget på ett avstånd om 1-200 meter.

Alla kvarter har lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna där publika verksamheter kan finnas. Dessa ska nås från angöringsplatser på allmän gata.

Se vidare i *"Gestaltning-PM Allmän platsmark, DP 2B"* och *"Handlingsplan etapp 2B – Mobilitet och parkering"*.

Tillgänglighet

Inom planområdet är mark på allmän plats flack med små lutningar. För synsvaga finns antingen ledstråk i gatan eller möjlighet att kätta mot fasader för att nå målpunkter. I *"Gestaltning-PM Allmän plats, DP2B"* framgår var tillgängliga parkeringar på gata finns och var ledstråk planeras.

Teknisk försörjning

Värme, V/A, Energi mm

Utbyggnaden av Slakthusområdet innebär i stort att nya ledningsdragningar görs i hela området. Områdets ledningssystem med vatten, spillvatten, dagvattenhantering, el, fjärrvärme, fjärrkyla, fiber med mera förnyas genom utvecklingen. Inom planområdet planeras två nätstationer i källarvåningar in för elförsörjning. Den ena förslås placeras i kvarter H med angöring från Hallvägen och den andra i kvarter I och K med angöring från Slakthusgatan.

Det finns en befintlig fjärrvärmeledning inom Hjälpslaktaren 2 som försörjer Hjälpslaktaren 4 som avses behållas.

Avfallshantering

En central sopsugsanläggning planeras i anslutande planetapp 3 Isterbandet m fl. i Slakthusområdet. Den tar emot fraktionerna rest- plast- och matavfall. Hela kvarter H, I och K och N ska anslutas till sopsugsanläggningen. Bostadskvarteren ska ordna miljörum för fraktionerna papper, glas och metall för de boende och lokalernas behov. För övrigt grovavfall är det fastighetsägarens ansvar att ordna regelbunden hämtning.

Verksamhetskvarteret L har inte möjlighet att ansluta till sopsugen. Kvarter L's avfall ska hanteras genom avtal med entreprenör. Det planeras för två miljörum, ett inom vardera fastighet inom kvarter L. De är belägna mot Rökerigatan där angöring för avfallshämtning ska kunna ske.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats är maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator.

Åtkomst till kvarter H:s flerbostadslamell som ligger mot den bilfria gatan Slakthusgränd mot Centrala parken behöver ha TR2-trapphus. Detta eftersom Slakthusgränds bredd i kombination med Centrala parkens träd gör det svårt att fälla upp stegen på räddningstjänstens stegbil.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från miljöförvaltningen, Stockholms brandförsvaret och Stockholms Stadsmuseum som delar kontorets uppfattning. Planområdet består av redan exploaterad mark och de miljö- och hälsofrågor som är aktuella för området bedöms inte vara av den omfattning att det klassas som betydande miljöpåverkan. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och

bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Utvecklingen av planområdet innebär att gator inom området får gatuträd och att två parker med träd och planteringar kan anläggas. Bostadsgårdarna kan anläggas med planteringar och vegetationstäckta takytor för dagvattenhantering. Kontorskvarterna föreslås också få mer vegetation längs med fasaderna och på vissa takytor jämfört med idag.

För Slakthusområdet som helhet innebär utvecklingen att området kompletteras med ett flertal parker, gatuträd och en dagvattenhantering med renande funktioner, vilket är positivt ur naturhänseende.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen som tillförs Strömmen bedöms minska som en följd av planen. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom planområdet innan avledning sker till den nya dagvattentunneln till Östberga med utlopp i Strömmen Hamnbassängen. Den huvudsakliga reningen sker lokalt inom planområdet genom de dagvattenanläggningar som planeras inom både kvartersmark och allmän plats. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild och stadsbild

Den ändrade markanvändningen bedöms få positiva konsekvenser för Slakthusområdet och närområdet, då den nya användningen innebär att området öppnas upp för allmänheten med nya bostäder, skolor och verksamheter.

Det tidigare hårdgjorda verksamhetsområdet föreslås få gator med trädplanteringar, möblering och en gestaltning som inbjuder till vistelse. De två parkerna inom området planeras med grönska och plats för lek och rekreation. Den föreslagna bebyggelsen har väsentligt högre volymer som innebär en skalförskjutning jämfört det äldre Slakthusområdet. De äldre bevarade byggnaderna är tänkta att träda fram i gaturum och blickfång genom att nya volymer placeras mer tillbakadragna och har dämpade kulörer. Förändringen ligger i linje med planprogrammets intentioner om arkitektonisk variation med en mångfald av verksamheter och historiskt djup.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planen innebär att äldre bebyggelse med enklare karaktär rivs för att ge plats till nya kvarter och nya parker. Samtidigt sparas mer intressant och värdefull bebyggelse för att skapa tidsdjup och göra historien läsbar i området. Den bevarade bebyggelsen kommer att ingå i den nya kontexten och inrymma nya verksamheter och en påverkan är därigenom oundviklig. Förslaget innebär att samtliga bevarade byggnader mer eller mindre anpassas efter de nya verksamheternas behov. Anpassningarna i form av nya och förbättrade entréer och sammankopplingar bedöms som positivt då det bidrar till områdets liv och Slakthusområdets flikiga och variationsrika karaktär. De påbyggnader som föreslås i form av nya volymer ger skalförskjutningar som riskerar ge negativ påverkan på ursprungsbyggnaderna och på stadsbilden i stort. I de fall volymhanteringen gjorts så att ursprungsbyggnaderna tillåts skjuta ut och ta plats i gaturummet bedöms de enklare att tåla. I vissa fall, när påbyggnaden i alltför hög grad råder över ursprungsbyggnaden finns en risk att det strider mot verksamhetskravet enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 6 §. Det gäller Charkuteristen 6. Det bedöms som positivt att även enklare bebyggelse får skyddsbestämmelse och genom det kan berätta om områdets småskaliga näringsverksamhet. Planförslaget bedöms bevara viktiga siktlinjer mot den mest kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i och utanför planområdet.

Störningar och risker

Trafikbuller

För samtliga bostadskvarter klaras trafikbullerkraven om maximalt 60 dB(A) dygnsekvivalent buller.

Alla bostadskvarter kan ordna en skyddad uteplats på bostadsgårdarna där trafikbullerkraven klaras

*Generell planbestämmelse – Skydd mot störning:
Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras.*

Verksamhetsbuller

De riktvärden som ska följas anges i ”Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med liknande karaktär” (BFS 2020:2).

Den verksamhet som bedrivs på Sandhagen 11 (restaurangskolan) avses vara kvar.

Fastigheten ingår i planetappen Dp 2A Kulturkvarteren och behandlas i bullerutredning som togs fram i samband med den planprocessen (Structor 2023). Som en följd kommer de bulleralstrande anläggningarna förbättras, men kan inte helt tas bort i och med att de behövs för verksamheten. Dämpbehovet är 5 - 20 dBA enligt bullerutredningen (Structor 2024) för att klara riktvärden enligt Zon B inom kvarter I, K och H. Bullerutredningen och planförslaget utgår ifrån att dessa åtgärder kommer att göras.

För lägenheter med fasad mot Styckmästargatan, Rökerigatan och Slakthusgränd överskrids riktvärdet om 45 dBA kväll. Dessa lägenheter behöver planeras genomgående med hälften av bostadsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. För kvarterets sydöstra hörn kan tekniska åtgärder behövas för att klara 45 dBA på den ljuddämpande sidan.

För lägenheter på översta våningarna i norra delen av kvarter H mot Slakthusgatan överskrids också riktvärdet om 45 dBA och dessa bostäder behöver planeras med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida.

*Generell planbestämmelse – skydd mot störning, nivå zon B:
Bostäder ska utformas så att verksamhetsbuller utomhus vid fasad inte överstiger följande riktvärden: 60 dBA ekvivalentnivå dagtid (06-18), 55 dBA ekvivalentnivå kvällstid (18-22) 50 dBA ekvivalentnivå nattetid (22-06).*

För bostäder i lägen som är utsatta för verksamhetsbuller finns bestämmelsen:

m1 Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida.

Eventbuller

De två bostadskvarteren är utsatta för eventbuller från olika håll. En förutsättning för bostäder är att Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus i bostäder, FoHMS 2014:13, kan innehållas. En konsekvens av planläggningen med bostäder i närheten av de befintliga eventverksamheter och arenorna är att särskilda åtgärder behöver vidtas för att nå riktvärdena. Hänsyn behöver tas till musikbuller (både normala frekvenser och lågfrekvent buller från t ex trummor och bas) och buller från publikströmmar till och från evenemangen, som både kan vara konserter och idrottsevenemang.

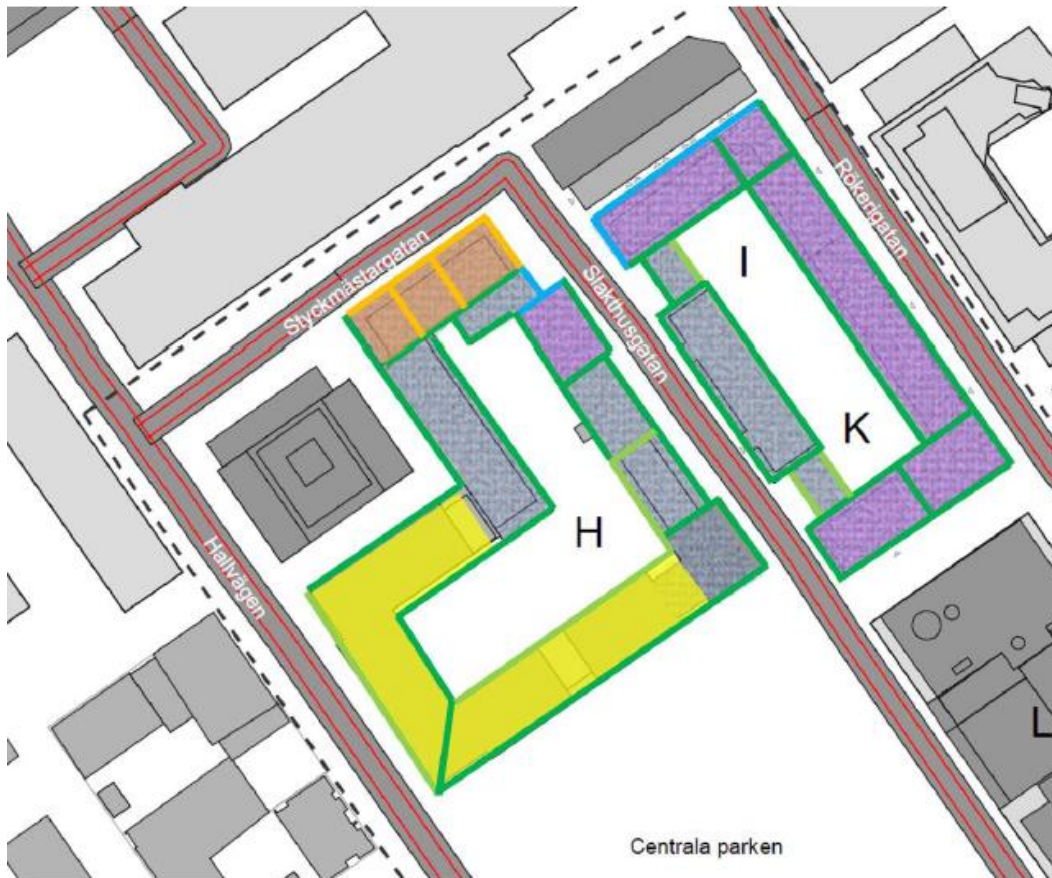
De åtgärder som ger effekt på inomhusmiljön är att









- genomgående bostäder med möjlighet till sovrum mot skyddad sida
- stora rum om minst 30 kvm bättre dämpar lågfrekvent buller
- fasader i utsatta lägen har mer ljudisolerande fasadtyper
- lägenheter har god ventilation även med stängda fönster
- lägenheter planeras så att de erhåller fasader åt olika håll eftersom musikbullret inte alltid kommer från samma riktning beroende på vilken eventverksamhet som är aktiv

Bullerutredningen (Structor 2024) utgår ifrån att befintliga och planerade klubbverksamheterna på fastigheten Kylhuset 26 (Slakthushallarna), Sandhagen 12 och 13 utanför planområdet åtgärdar dörrar och fasader som "läcker" ljud. Genom det kan en förbättring åstadkommas vid källan. För att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus är bedömningen att särskilda fasadkonstruktioner krävs på bostäder i utsatta lägen. Det kan inte styras med planbestämmelser men är en konsekvens vid val av fasadtyp och fönster.

Planbestämmelse - Skydd mot störning:

Bostäder ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus klaras. Dimensionerande är evenemang i Tele 2 Arena, i fastigheterna Kylhuset 26, Sandhagen 12 och 13 samt publikströmmar som förekommer i anslutning till evenemang.



-  Lägenheter planeras enligt Zon B för verksamhetsbuller (Åtgärdade källor för restaurangskolan). Ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet
-  Högre exponering för musikbuller. Anpassad lägenhetsplanering.
-  Lägre exponering för musikbuller. Fri lägenhetsplanering.
-  Bara stora rum mot bullerexponerad sida
-  Fasadtyp 1: Lätt utfackningsvägg med tunnputs (Klarar publikströmmar för alla lägen)
-  Fasadtyp 2: Sandwichvägg i betong med cellplast. (Behövs för musikbuller)
-  Fasadtyp 3: Lätt utfackningsvägg med tjockputs och dubbel gips på insidan (Behövs för att skydda mot höga musikbullernivåer)
-  Fasadtyp 4: Sandwichvägg i betong med stenull. (Behövs för att skydda mot de högsta musikbullernivåerna)

Bostäderna i planområdet bedöms behöva fasadtyper som är extra skyddande mot eventbullret, fasadtyp 2, 3 eller 4 enligt illustrationen ovan. Det är enbart i vissa lägen mot innergård där fasadtyp 1 rekommenderas.

Föreslagen bostadsplanering för ett typplan i kvarter I och K.

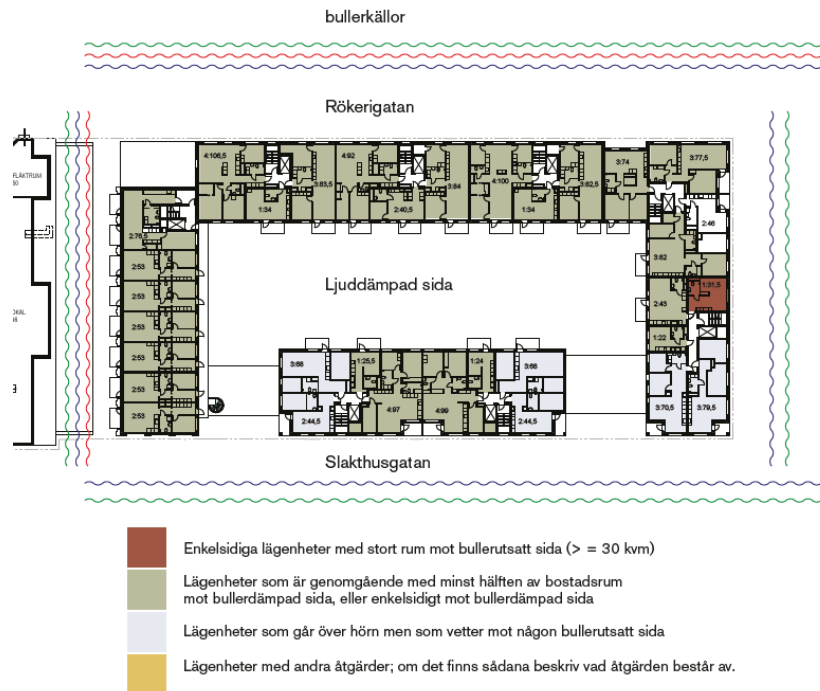
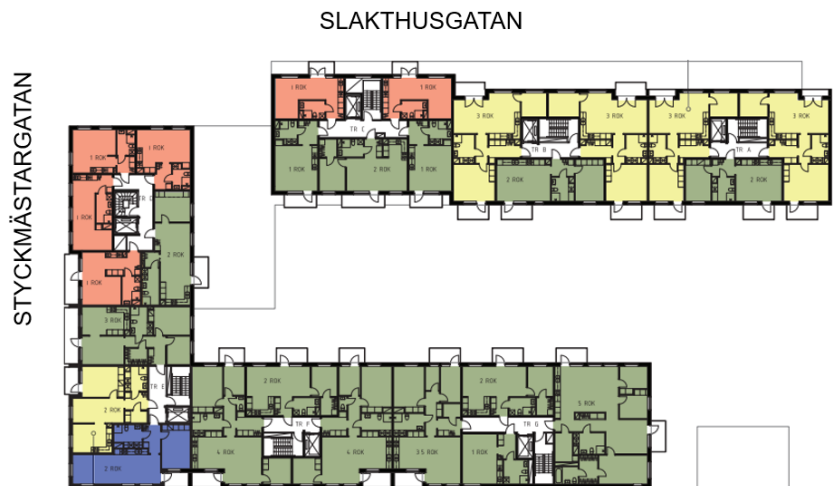


Bild ur Bullerutredningens bilaga 38. Structor 2024

Kvarteret I och K innehåller 198 bostäder.

- Merparten av dessa planeras bli genomgående med möjlighet till bostadsrum mot skyddad sida (olivgrön färg)
- 9 av dessa är enkelsidiga bostäder som vetter mot allmän plats men som kompenseras med stort rum på minst 30 kvm (brunröda).
- 42 ligger i lägen där de ”går över hörn” så att alternativa bostadsrum kan användas (ljusblå färg).
- 9 av dessa bedöms klara Folkhälsomyndighetens krav genom val av fasadtyp eller genom att rummen slås ihop så att ett stort rum bildas om minst 30 kvm (vit färg).

Föreslagen bostadsplanering för kvarter H östra på fastigheten Hjälpslaktaren 4.



Ur Bullerutredningens bilaga 37. Illustrationen visar våning 3.
Structor 2024

Kvarterets läge mot Kylhuset 26, Sandhagen 12 och 13 är mycket utsatt för evenemangsbuller. För att klara Folkhälsomyndighetens krav bedöms att anpassningar behöver göras av fasader i kombination med en anpassad lägenhetsplanering.

Kvarteret innehåller 128 stycken bostäder och följande lägenhetsplanering föreslås:

- 86 planeras bli genomgående med minst hälften av bostadsrummen placerade mot skyddad sida (gröna).
- 14 planeras bli genomgående med möjlighet till bostadsrum mot skyddad sida (flertalet gula).
- 4 har andra åtgärder som indragna balkonger (gula mot Styckmästargatan)
- 4 är två:or som går över hörn (blå).
- 20 är ett:or med rum som har stora rum om minst 30 kvm (röda).

Med anpassningar i planlösningarna bedöms att alla 1:or i det utsatta läget mot Styckmästargatan kan slås ihop till större bostäder, och då få möjlighet till bostadsrum mot skyddad sida.

Föreslagen bostadsplanering för plan 4-5 i kvarter H västra.



Ur Bullerutredningens bilaga 38. Illustration visar våning 4 och 5. Fasad mot Centrala parken är nedåt i bild. Ofärgade bostäder i lamellen mot Centrala parken är fritt placerade. Ofärgade bostäder mot Hallvägen är antingen genomgående eller 1:or. Andreas Martin-Löf.

Hörnet mot Slakthusgatan / Centrala parken är utsatt för eventbuller i form av musikbuller och publikströmmar. För att klara Folkhälsomyndighetens krav bedöms att anpassningar behöver göras av fasader i kombination med en anpassad lägenhetsplanering.

Kvarteret innehåller 215 bostäder. I det utsatta läget i hörnet Slakthusgatan / Centrala parken planeras bostäderna så här, se bild ovan:

- 9 planeras ligga mot skyddad sida (gröna).
- 18 är två:or som går över hörn (blå).
- 18 är ett:or med rum som är minst 30 kvm (röda).

Sammanfattning bostäder och buller i planområdet

För att klara kraven bedöms att extra bullerdämpande fasadtyper används i merparten av bostadshuset. Därtill behöver särskilda planlösningar tillämpas för att möjliggöra bostadsrum mot skyddad sida. Planen innehåller ca 540 bostäder. Ca 60 stycken

av dem ligger i utsatta lägen men planeras ändå enkelsidigt utan tillgång till bostadsrum mot skyddad sida. De åtgärder som föreslås för dessa 60 stycken är

- Extra stora rum om minst 30 kvm
- Att bostaden går över hörn
- Att bostaden har tillgång till indragen balkong där vädring kan ske bort från bullerkällan.

Detta är under förutsättning att befintlig ventilation på Sandhagen 11 (gymnasieskolan) åtgärdas enligt bullerutredningens rekommendation.

Bedömningen i bullerutredningen är att om bostäder uppförs så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus klaras för eventbullernivåerna, så klaras även inomhusvärdena för trafik- och verksamhetsbullernivåerna som finns i området.

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering med 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och 60 minuters varaktighet för planerad bebyggelse i hela Slakthusområdet har utförts. Planen innebär att den huvudsakliga gatustrukturen och kvartersindelningen behålls, men med ny höjdsättning samt att två nya parker kan anläggas. De två parkerna projekteras för att kunna härbärgera vatten vid skyfall. Centrala parken dimensioneras för 1000 m³ vatten och Äppelparken för 90 m³ vatten. Skyfallshanteringen inom planetappen 2B ingår i den övergripande skyfallshanteringen för hela Slakthusområdet.



Avrinningsvägar vid framtida situation inom och i anslutning till detaljplanegränser för DP 2B. Svarta pilar indikerar generell

flödesriktning. Nyanser av orange indikerar olika storlekar på flödet, större flöden vid mörk nyans. (SWECO, 2024)

Enligt skyfallsanalysen kommer mindre fordon och räddningstjänsten att kunna ta sig fram på gatorna. De största djupen vid ett 100-årsregn beräknas bli 10 – 20 cm på de ställen där mest vatten ansamlas. Skyfallsanalysen visar vidare att det inom planområdet finns risk för översvämning för den nordöstra byggnaden inom kvarter H:s planerade entréer mot Styckmästargatan. Vissa entréer på kvartersmark har låg marginal mot den högsta beräknade vattennivån. Samordning mellan staden och byggaktörerna bör göras för att öka resiliensen mot översvämning. Samordning mellan staden och byggaktörerna bör göras för att öka resiliensen mot översvämning i dessa båda fall. Med ovan i beaktande bedöms planförslaget som lämpligt. Se vidare i ”PM – Skyfallsanalys Dp 2B”. För att säkerställa utförandet med beaktandet av ett potentiellt skyfall finns en generell planbestämmelse om skydd mot störning som gäller hela planområdet:

Byggnader ska utföras så att konsekvenser av skyfall beaktas upp till en nivå motsvarande 100-årsregn.

För ny bebyggelse med nya golvbjälklag finns preciserad bestämmelse om skydd mot störning:

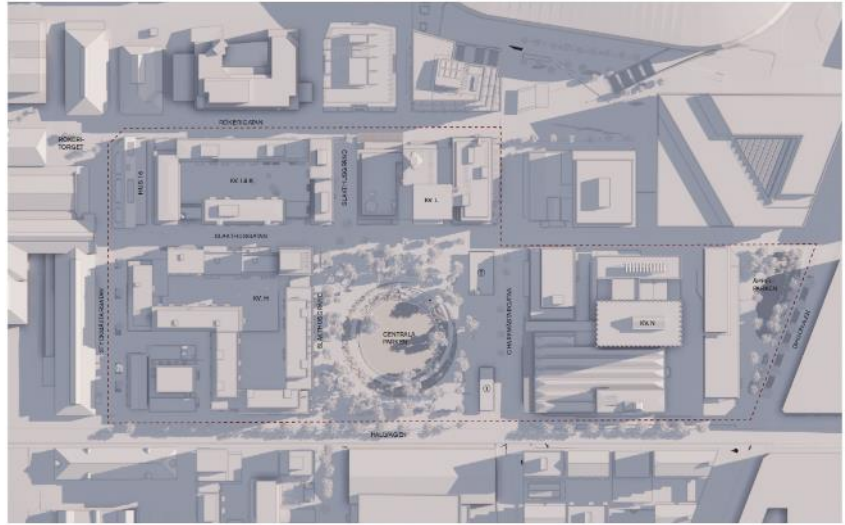
m2 Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Bestämmelse på parkområde:

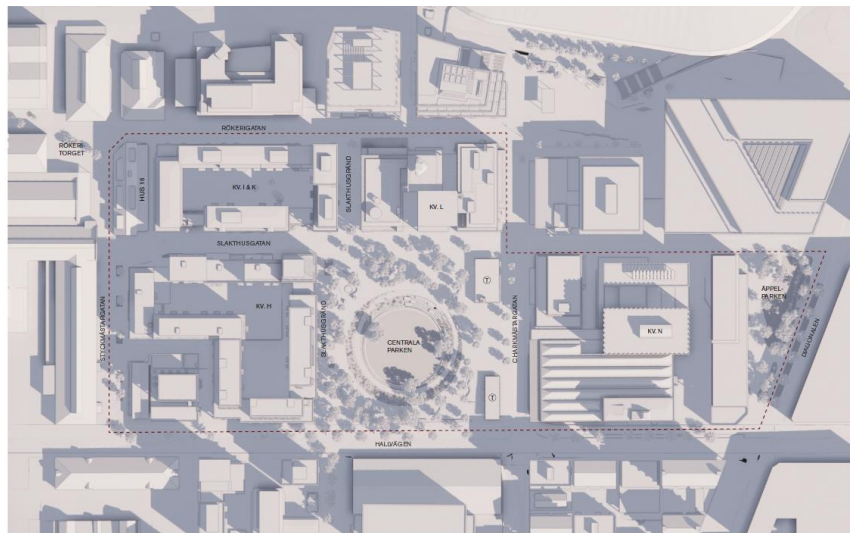
Skyfall I områdets två parker där stora regnmängder ska kunna rymmas vid skyfallsregn finns bestämmelsen skyfall.

Ljuförhållanden och lokalklimat

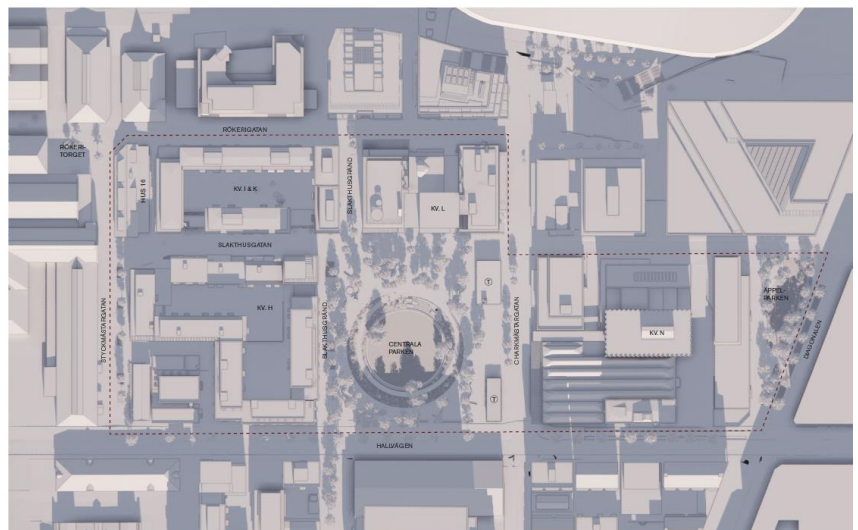
Under tidiga morgnar och kvällar den mörkare årstiden är planområdet relativt skuggigt beroende på läget i stadslandskapet då högre byggnader eller berg skuggar. Centrala parken och Äppelparken har goda solförhållanden.



Solstudie 20 mars kl. 9. Kjellander Sjöberg



Solstudie 20 mars kl. 12. Kjellander Sjöberg



Solstudie 20 mars kl. 18:00. Kjellander Sjöberg

Förorenad mark

Till följd av de historiska verksamheterna inom Slakthusområdet finns det förorenad mark av varierad föroreningsgrad inom planområdet. Under planprocessen har markmiljön undersökts och ytterligare undersökningar kommer att göras inför plangranskningen. På vissa fastigheter kan föroreningar undersökas och avhjälpas i samband med rivningsarbete. Det finns ingen indikation på att planerad markanvändning är olämplig med hänsyn till hälsa och miljö med bakgrund av de nu gjorda utredningarna. Konsekvenser av planen och utbyggnaden av Slakthusområdet innebär att föroreningssituationen blir klarlagd och att förorenade massor tas om hand under utbyggnaden av området. För att säkerställa det finns ett villkor för lov på plankartan:

Villkor för startbesked

Markföroreningar ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder vara vidtagna så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked för bygnadsverk ges.

Barnkonsekvenser

Idag är planområdet i huvudsak ett verksamhetsområde där små barn inte rör sig eller har målpunkter. De befintliga kulturscenerna och gymnasieskolan är målpunkter för ungdomar och kommer vara det även fortsättningsvis. Planen innebär att barn kommer bo och röra sig i området till vardags. Gatustrukturen och gestaltningen av allmän plats kommer bli en mer barnvänlig miljö med gångfartsområden, lågfartsområden och delvis bilfria gator. De föreslagna parkerna kommer också bidra till en miljö som uppmuntrar till vistelse, rekreation och som upplevs trygga och överblickbara. Planen bidrar till fler möjliga publika lokaler i alla kvarterens bottenvåningar. Det bidrar till att befolka gaturummen vilket är bra för den upplevda tryggheten.

Tidplan

Samråd	Q2 2024
Granskning	Q1 2025
Godkännande	Q3 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

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 Enskede-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

Genomförandet av detaljplanen ska regleras i avtal mellan staden och byggaktörerna, samt mellan byggaktörerna och andra parter innan beslut om antagande av planförslaget. Avtal som ska regleras mellan byggaktörerna och andra parter än staden är avtal rörande mobilitetshuset inom kvarter H och elnätstationer inom kvarter H och I, K.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att följande detaljplaner upphör att gälla i sin helhet inom planområdet:

- Stadsplan 1715D från 1945 medger industriändamål och trafikområde.
- Stadsplan 3274 från 1946 medger industri och trafikområde.
- Stadsplan P1 3372 från 1946 medger industri.

- Stadsplan 4051 från 1952 medger industri och trafikändamål.
- Pl 5058 från 1957 medger gata och park.
- Pl 7450A från 1974 medger gatumark.
- Dp 2008-09117 från 2010 medger idrotts-, kultur- och centrumändamål.

Planförslaget innebär att följande plan delvis ändras i område mellan tunnelbanans bergtunnel och paviljongbyggnaderna ovan mark.

ÄDp 2014-18909 vann laga kraft den 16 september 2019 och medger tunnelbana i bergtunnel.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplanen berör 16 hela fastigheter:

Hjälpslaktaren 1, 2, 4, 7 och 8, Sandhagen 3, 4, 5, 6, 7 och 14, Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 samt Johanneshov 1:2.

Planområdet berör del av Johanneshov 1:1 och del av Sandstugan 3.

Hjälpslaktaren 4 ägs av Hjälpslaktaren 4 AB. Övriga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

Av de av kommunen ägda fastigheterna inom planområdet är 11 upplåtna med tomträtt:

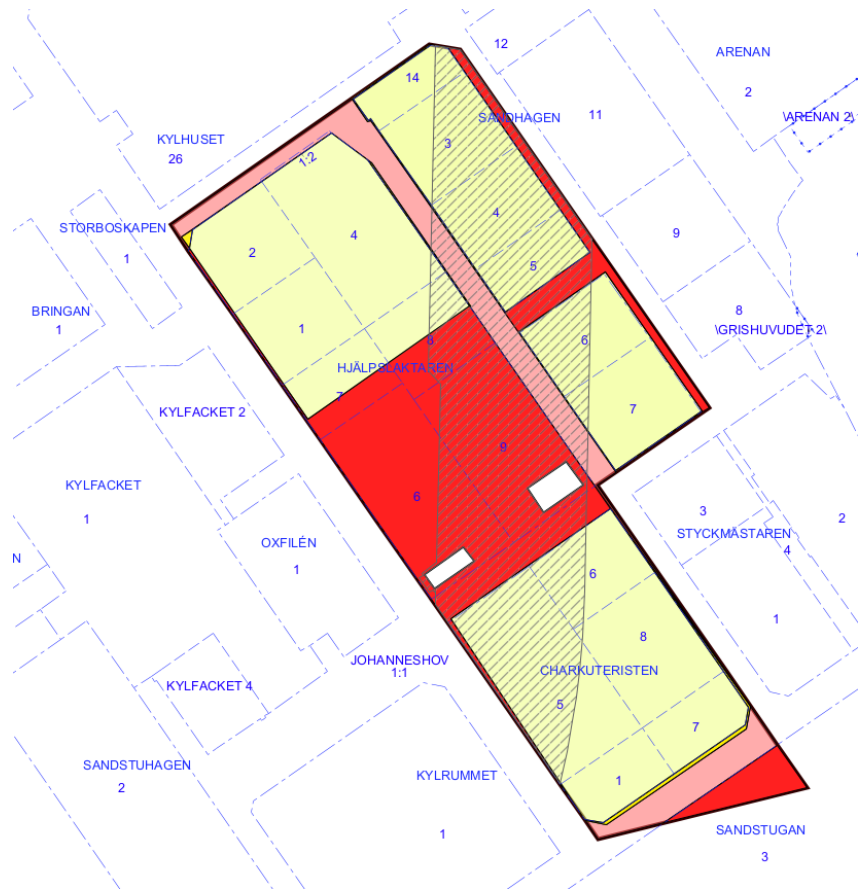
- Hjälpslaktaren 1, 2, 8 är upplåtna till John Mattson AB.
- Sandhagen 6 är upplåten åt Castellum.
- Sandhagen 7 är upplåten åt Svenska Hus AB.
- Sandhagen 14 är upplåten åt Atrium Ljungberg AB.
- Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 är upplåtna åt Castellum.

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planen möjliggör markanvändning för centrumändamål, kontor, bostäder och teknisk anläggning inom kvartersmark. Allmän plats planläggs som gata och park.

Fastighetsbildning

Kvartersmarken idag är i huvudsak planlagd för industri, men kvartersmark för trafikändamål finns också. Allmänna platsen är planlagd som gata idag. Generellt inom planområdet utökas befintlig kvartersmark på alla sidor som angränsar mot allmän plats, gata, med en zon på 0,5 meter kvartersmark. Det är markerat med mörkare gult, knappt synligt, i ovanliggande karta. Inom planområdet finns undantag från denna regel.



Illustrationen ovan visar förändring i gällande markanvändning:

Röd (ljusare) – fortsatt allmän plats

Röd (mörkare) – ändras från kvartersmark till allmän plats

Gul (ljusare) – fortsatt kvartersmark

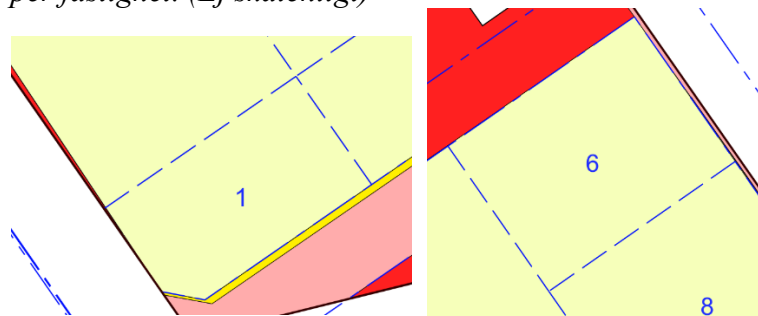
Gul (mörkare) – ändras från allmän plats till kvartersmark

Randigt – fortsatt kvartersmark för tunnelbana under mark

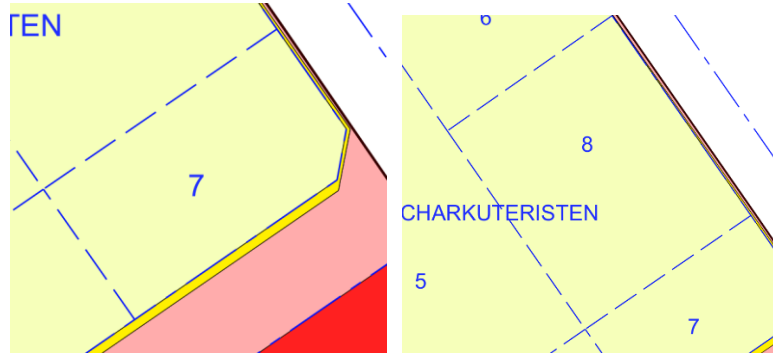
Svart linje - planområdesgräns

Blå – befintliga fastighetsbeteckningar och fastighetsgränser

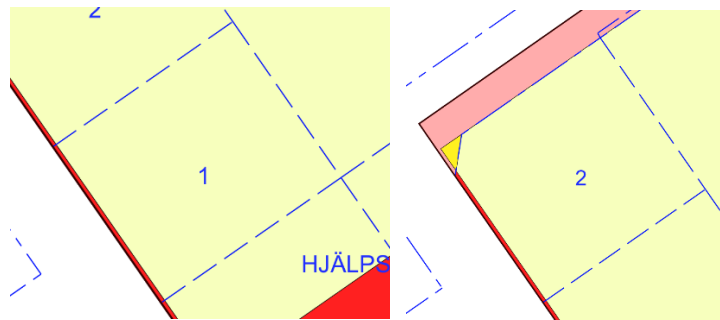
Nedan illustrationer visar förändring i gällande markanvändning per fastighet. (Ej skalenligt)



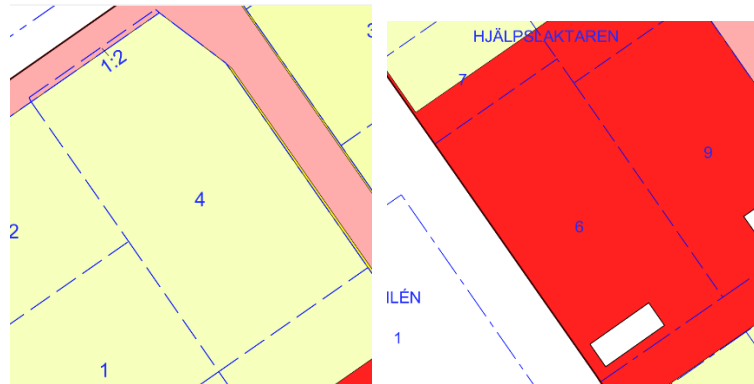
Charkuteristen 1 respektive Charkuteristen 6



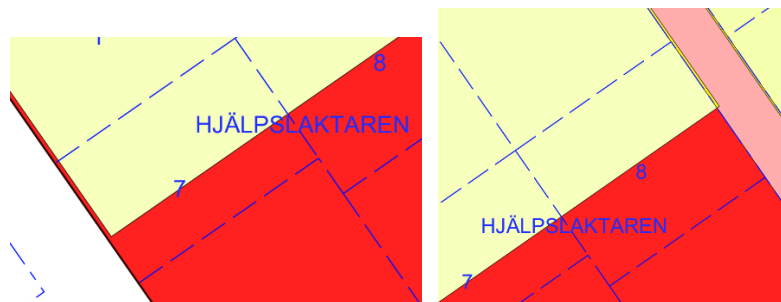
Charkuteristen 7 respektive Charkuteristen 8



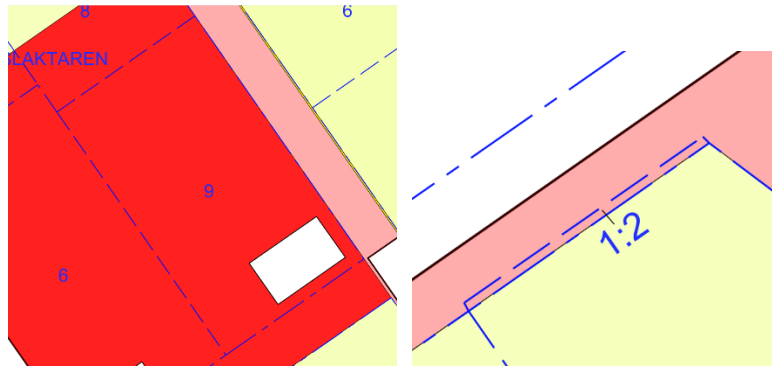
Hjälpslaktare 1 respektive Hjälpslaktaren 2



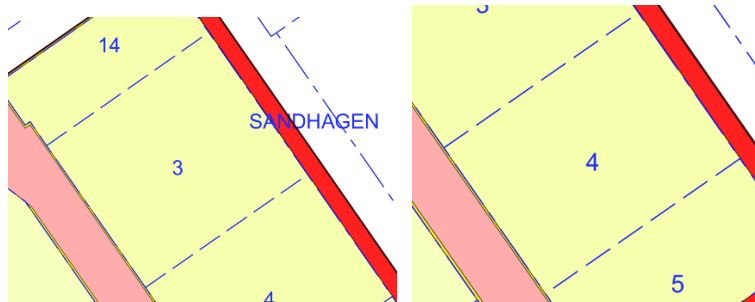
Hjälpslaktare 4 respektive Hjälpslaktaren 6



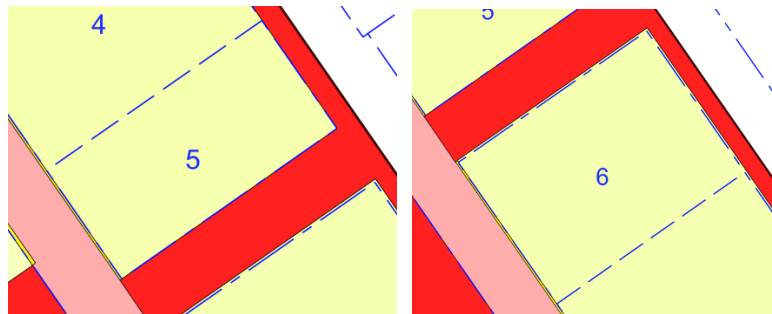
Hjälpslaktare 7 respektive Hjälpslaktaren 8



Hjälpslaktare 9 respektive Johanneshov 1:2



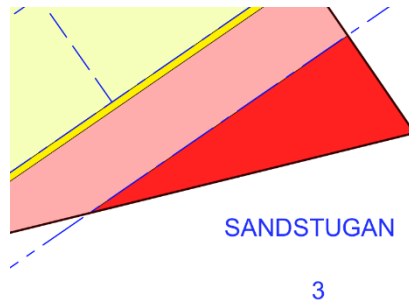
Sandhagen 3 respektive Sandhagen 4



Sandhagen 5 respektive Sandhagen 6



Sandhagen 7 respektive Sandhagen 14



Sandstugan 3

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Område utlagt som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholms stad ägd allmän platsfastighet.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats
Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade. Genomgång och säkerställande av befintliga rättigheter samt behov av nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Befintlig gemensamhetsanläggning inom området

- Hjälpslaktaren ga:1 (Förbindelsebyggnad med invändig trappa/kaj/lyftbord, inklusive brandklassade dörrar till anslutande byggnader) för Hjälpslaktaren 1 och 2. Planens genomförande innebär att gemensamhetsanläggningen upphör att gälla.

Befintliga rättigheter inom området

Rättigheterna bedöms inte behöva planstöd.

- Servitut för ledning mm som belastar Charkuteristen 6 till förmån för Charkuteristen 5, 8. Akt 01-IM2-78/8448.1. Servitutets fortsatta behov vid planens genomförande ska utredas.
- Servitut för värmecentral som belastar Charkuteristen 6 till förmån för Charkuteristen 8. Akt 01-IM2-57/850.1.

Servitutets fortsatta behov vid planens genomförande ska utredas.

- Servitut för underhåll i fasad mm som belastar Hjälpslaktaren 6 till förmån för Hjälpslaktaren 7. Akt 0180-A57/1995.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.
- Servitut för servisledningar för varmvatten och värme som belastar Hjälpslaktaren 6 till förmån för Hjälpslaktaren 7. Akt 01-IM2-96/16787.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.
- Servitut för servisledningar för kallvatten som belastar Hjälpslaktaren 6 till förmån för Hjälpslaktaren 7. Akt 01-IM2-96/16789.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.
- Servitut för ledning mm som belastar Hjälpslaktaren 8 till förmån för Johanneshov 1:1. Akt 01-IM2-60/2071.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.
- Servitut för tunnelbaneanl. med skyddszon belastar Hjälpslaktaren 4 mfl till förmån för Ladugårdsgärdet 1:29. Akt 0180K-2022-13236.1. Planens genomförande innebär att servitutet fortsatt ska gälla.
- Servitut för tunnelbaneanl. med skyddszon belastar Charkuteristen 5-6, 8, Hjälpslaktaren 6, 8-9, Sandhagen 3-7, 11-14 m fl till förmån för Ladugårdsgärdet 1:29 Akt 0180K-2022-19421.1. Planens genomförande innebär att servitutet fortsatt ska gälla.
- Servitut för område belastar Sandhagen 4 till förmån för Sandhagen 3, Akt 0180IM-08/5423.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.
- Servitut för tillfart belastar Sandhagen 3 till förmån för Sandhagen 4 Akt 0180IM-08/5409.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.
- Servitut för väg belastar Johanneshov 1:1, Sandhagen 12 till förmån för Sandhagen 11. Akt 0180-A100/1989.1. Servitutets fortsatta behov vid planens genomförande ska utredas.

- Servitut för väg belastar Johanneshov 1:1, Sandhagen 12 till förmån för Sandhagen 8 och Sandhagen 9. Akt 0180-A160/1983.1. Servitutet hanteras inom planetapp Dp 4A Evenemangskvarteren.
- Servitut för väg belastar Johanneshov 1:1 till förmån för Sandhagen 12. Akt 0180K-P2018-15373.2. Servitutet hanteras inom planetapp Dp 2A Kulturkvarteren.

I och med planens genomförande avses följande rättigheter och gemensamhetsanläggningar inrättas:

- Ett servitut för fjärrvärmeledning till förmån för Hjälpslaktaren 4 som belastar Hjälpslaktaren 2.
Planbestämmelse a1 - Marken ska vara tillgänglig för servitut för fjärrvärmeledning
- En gemensamhetsanläggning för entréområde för Sandhagen 14 och Sandhagen 3, beläget på Sandhagen 3.
Planbestämmelse g – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för entréområde

I och med planens genomförande föreslås att följande rättigheter inrättas.

- Servitut till förmån för Sandhagen 6 för skärmtak mot Rökerigatan som belastar Johanneshov 1:1.
- Servitut till förmån för Sandhagen 7 för trappa mot Rökerigatan som belastar Johanneshov 1:1.
- Servitut för linspänd belysning över allmän plats som avses fästas i fasader på kvartersmark.
- Servitut för tekniska anläggning, elnätstation, som belastar fastigheterna Hjälpslaktaren 1 och Sandhagen 3.

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. Privata 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 och avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för anslutningsavgifter till ledningsnätet.

Gatukostnader

Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

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

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

El och tele m.m.

Staden och de ledningsägande bolagen bekostar omläggning och nyanläggning av ledningar på allmän platsmark, om inget annat avtalats. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

Tomträttshavarna/fastighetsägare förbinder sig att anlita trafikkontorets belysningsexperter för projektering och genomförande av belysningsanordning inom tomträtten/fastigheten samt teckna upplåtelseavtal med trafikkontoret för belysningsanordningen.

Utformning, investerings- och kostnadsansvar av utrymme för nätstationer regleras i avtal mellan Ellevio och Atrium Ljungberg AB och mellan Ellevio och John Mattson AB.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för hantering av förorenade massor 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

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området men kommer att byggas ut i detaljplanen. Brandvatten för planområdet kommer att lösas med ett konventionellt brandpostsystem.

Dagvatten

Dagvattnet separeras från det kombinerade systemet inom den nya detaljplanen.

El/Tele

Ellevio försörjer området med el. Nya ledningar, elskåp och elnätstationer behöver byggas ut inom detaljplanen. Stokab, Skanova och Tele 2 har fibernät som byggs ut så att alla fastigheter kan ansluta sig.

Fjärrvärme

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Befintligt nät byggs ut så att det når alla fastigheter. Enstaka fastigheter förses med gas och fjärrkyla.

Genomförandetid

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