



Söderort
Tommy Jönsson
Tfn 08-508 26 655
Fax 08-508 26 672

2000-02-09

Dp 1999-07346-54

Enkelt planförfarande

Detaljplan för del av
kv Sandhagen m m
inom stadsdelen Johanneshov
i Stockholm
Dp 1999-07346-54

Planhandlingar

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

Planens bakgrund

Slakthusområdet byggdes ut åren 1908 - 12 och har sedan kompletterats med flera ny- och ombyggnader. 1986 beviljades bygglov med dispens från gällande plan för kontor i fastigheten Kylhuset 21. Samma år beviljades också bygglov för p-huset.

Planens syfte

Att ändra användning från industri till kontor för fastigheten Kylhuset 21 samt från industri till parkeringsanläggning för fastigheten Sandhagen 10 med rätt att bygga på befintligt p-hus med två våningar kontor samt bygga in det övre p-däcket till en p-våning.

Att kulturskydda f d köttbutiken uppförd mellan 1908-12.

Markförhållande m m

Planen ersätter del av stadsplanen Pl 3372 och Pl 3589 från 1946 resp 1948. Dessa planer angav då för detta planområde industriverksamhet på kvartersmark samt gata (Rökerigatan).

Planområdet består av växellagring av lera, silt, sand och grus.

Projektet

Planen innebär att tidigare ändamål, industriverksamhet, omvandlas till kontorsverksamhet och p-hus för fastigheterna Kylhuset 21 resp Sandhagen 10.

Bygggrätten för parkeringshuset utökas med en bygg rätt omfattande 2 våningar

kontor som byggs ovanpå nuv p-hus där det nuvarande övre öppna däck
byggs in och blir en ny p-våning. Dessa kontorsvåningar sammanbindes genom
en förbindelsegång med bef kontorshus (Kylhuset 21) över Rökerigatan.

Till p-huset hör ett hisstorn, som är förbundet med de olika våningarna i p-
huset. De påbyggda kontorsvåningarna ska också kunna förbindas med hiss-
tornet, varför hisstornet då måste höjas med ca 3 meter mot dagens. Hisstornet
kan avslutas med ett öppet tornkrön, där en reklamskylt kan placeras, vars ut-
formning prövas i bygglovets liksom dess övriga konstruktion. Alternativt kan
förbindelsegången utgå och då byggs en ny hiss bredvid hisstornet, som an-
slutes direkt till det nya kontoret.

Inom planområdet ligger en av de ursprungliga byggnaderna uppförd 1908-12,
som en köttbutik och har också varit väntrum och paketstation för spårvägen. I
planen införes skyddsbestämmelser för denna byggnad. En förbindelsegång på
mark mellan denna byggnad och restaurangen i P-husets bottenvåning har upp-
förts enligt bygglov från 1969. Man når byggnaden från dess gavel, som har
byggts om från ursprunget, via denna förbindelsegång.

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Nuvarande p-hus byggs på med 2 resp 3 våningar dessutom byggs hisstornet på
med en våning. En förbindelsegång byggs över Rökerigatan. Om förbindelse-
gången ersätts med en ny hiss bredvid hisstornet behöver inte hisstornet byggas
om.

Konsekvenser:

- * det värdefulla gamla centrala tornet blir skymt från Globenområdet av på-
byggnaden och i Rökerigatans gatubild av förbindelsegången

Grönytor

Inom planområdet finns grönytor med träd framför befintlig kontorsbyggnad
utmed Palmfeltsvägen.

Konsekvenser:

- * grönytorna berörs ej av den nya byggnationen

Buller

Stadens miljöprogram 2000 anger följande planeringsmål:

trafikbuller, bil och tunnelbana

- 55 dB(A) ekvivalentnivå dygn ute, arbetsplatser långsiktigt
- 30 dB(A) ekvivalentnivå dygn inne, arbetsplatser långsiktigt
- 70 dB(A) maxnivå ute, arbetsplatser långsiktigt
- 70 dB(A) ekvivalentnivå dygn ute, befintliga arbetsplatser
- 35 dB(A) ekvivalentnivå dygn inne, befintliga arbetsplatser

- 45 dB(A) maxnivå inne, befintliga arbetsplatser.

Beräkningar av bilbuller från Arenavägen (14000 f/d) har beräknats till ca 63 dB(A) ekvivalentnivå dygn ute och maxnivå ute till ca 74 dB(A) för det nya kontoret ovanpå befintligt p-hus.

Motsvarande beräkningar av bilbuller har gjorts från biltrafiken från Palmfeltsvägen (17000 f/d) där följande värden erhöles ca 61 dB(A) resp ca 68 dB(A).

Beräkningar har också gjorts i fasad mot Rökerigatan där bullret från biltrafiken blir mindre än 55 dB(A) ute.

Tågbuller från tunnelbanan ger i fasad mot Palmfeltsvägen under 55 dB(A) ekvivalentnivå dygn ute och maxnivå ute ca 61 dB(A).

Några beräkningar av fläktbuller o d från slakthusområdet och Globenområdet har inte gjorts.

Konsekvenser:

- * de långsiktiga målen för de nya kontoren mot Arenavägen och Palmfeltsvägen uppfylles ej för biltrafiken men väl de fasader som vätter in mot slakthusområdet
- * de långsiktiga målen för tågtrafik uppfylles för de nya kontoren
- * riktvärdena för befintlig miljö uppfylles

Åtgärder:

Vid tveksamheter borde fläktbuller o d uppmätas.

Luftföroreningar

Trafikmängderna som ligger till grund för avgasberäkningen är för Palmfeltsvägen 17000 f/d och för Arenavägen 14000 f/d. Det nya kontorets trafikökning är marginell i detta sammanhang.

Luftföroreningar från biltrafiken har beräknats till följande (98-percentil):

Palmfeltsvägen nya kontor

år 1999

- | | | |
|-------------------------------|------------------------|--|
| - kolmonoxid CO | <1.9 mg/m ³ | riktvärde 6.0 mg/m ³ ^{o1)} |
| - kvävedioxid NO ₂ | <66 µg/m ³ | riktvärde 110 µg/m ³ ^{o2)} |

år 2006

- | | | |
|-------------------------------|------------------------|--|
| - kolmonoxid CO | <1.8 mg/m ³ | riktvärde 6.0 mg/m ³ ^{o1)} |
| - kvävedioxid NO ₂ | <57 µg/m ³ | riktvärde 90 µg/m ³ ^{o2)} |

Palmfeltsvägen befintliga kontor

år 1999

- | | | |
|-------------------------------|------------------------|--|
| - kolmonoxid CO | <2.5 mg/m ³ | riktvärde 6.0 mg/m ³ ^{o1)} |
| - kvävedioxid NO ₂ | <75 µg/m ³ | riktvärde 110 µg/m ³ ^{o2)} |

år 2006

- kolmonoxid CO <2.4 mg/m³ riktvärde 6.0 mg/m³ ^{o1)}
- kvävedioxid NO₂ <66 µg/m³ riktvärde 90 µg/m³ ^{o2)}

Arenavägen nya kontor

år 1999

- kolmonoxid CO <3.2 mg/m³ riktvärde 6.0 mg/m³ ^{o1)}
- kvävedioxid NO₂ <89 µg/m³ riktvärde 110 µg/m³ ^{o2)}

år 2006

- kolmonoxid CO <2.8 mg/m³ riktvärde 6.0 mg/m³ ^{o1)}
- kvävedioxid NO₂ <72 µg/m³ riktvärde 90 µg/m³ ^{o2)}

^{o1)} 8 timmarsmedelvärden

^{o2)} 1 timmarsmedelvärden

Konsekvenser

- * samtliga värden ligger under gällande riktvärden

Ljusförhållanden

Om man bygger på med två våningar så kommer skuggningen mot Globenområdet att öka ytterst lite och ingenting alls mot slakthusområdet under vår- och höstdagjämningen.

Konsekvenser

- * inga problem för slakthusområdet
- * Kontorshuset i Globenområdet mittemot p-huset får under eftermiddagen lite mer skuggor. Skuggan på fasaden ökar ungefär från 1 våning till 3 våningar.

Dagvatten

Det bedöms finnas goda förutsättningar att taga hand om det lokala dagvattnet inom området eller via ledningsnätet.

Konsekvenser

- * inga problem

Vatten och avlopp

Ledningar finns i gatan.

Konsekvenser

- * inga problem

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns i gatan. Befintliga fastigheter är anslutna.

Konsekvenser

- * inga problem

Parkering

Stadens parkeringstal för områden i ytterstaden med goda kommunikationer är för kontor 12 bilplatser/1000 kvm våningsyta. Beräknat behovet för bef kontor i fastigheten Kylhuset 21 är max 200 och för de nya kontorsytorna max 30. Befintligt P-hus har 265 bilplatser.

Konsekvenser

- * p g a det mycket goda kollektiva trafikutbudet är behovet mindre än det beräknade varför inga parkeringsproblem torde uppstå

Trafik

Slakthusområdet matas från Palmfelstvägen och Arenavägen där mycket av trafiken är genomfartstrafik. Uppskattningsvis alstrar befintlig bebyggelse i fastigheterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10 ca 700 fordon/d inkl distributions- trafik. De nya kontoren beräknas ge ett tillskott på ca 100 fordon/d. De båda gatorna upplåtes för trafik med farligt gods.

Konsekvenser

- * jämfört med dagens trafik på Palmfelstvägen (17000 f/d) och Arenavägen (14000 f/d) är ett tillskott på 100 f/d försumbar.

Nollalternativ

Detta innebär att nuvarande byggrätter bibehålles. Parkerings- och trafiksituationen blir oförändrad.

Konsekvenser

- * inga problem

Sammanfattning av projektets miljökonsekvenser

Kontorets samlade bedömning av de ovan redovisade miljökonsekvenserna är att detaljplanen medger verksamheter (kontor och p-hus) som inte innebär någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurserna.

Tillgänglighet

Angöringen till de befintliga kontoren sker i dag från entrén i bottenvåningen. De olika våningsplanen nås sedan med hiss. Det finns hiss även i p-huset ned till bottenvåningen. De nya kontoren kommer via en förbindelsegång till det befintliga kontoret även då att kunna nås med hiss. Även hissystemet i p-huset ansluts till de påbyggda kontorsvåningarna. Eftersom p-huset är byggt i halvplan kan man bara nå hälften av p-platserna med hiss. De övriga p-platserna

nås via invändig ramp. En restaurang ligger i gatuplanet i p-huset och nås direkt från Rökerigatan.


Alternativt kan förbindelsegången utgå och ersätts då med en ny hiss som går direkt från gatuplanet till det nya kontoret. Även i detta fall behövs en intern hiss till de nya kontorsplanen.

Konsekvenser

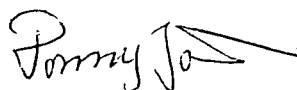
- * samtliga våningar i det nya kontoret kan nås med hiss från befintligt hisstorn eller från den nya hissen. Den kontorsvåning som ligger förskjutet ett halvplan kommer att få en intern hiss liksom det översta planet.
- * endast hälften av p-platserna kan idag nås direkt med hiss men kan kompletteras med hisslift vid varje plan. Då kan samtliga plan nås med hiss. På varje plan, som kan nås med hiss, finns idag handikapplatser.
- * samtliga entrévåningar kan nås med bil på 10 meters avstånd från gatan

Handläggare

Detaljplanen har upprättats av ingenjör Tommy Jönsson.



Magnus Andersson



Tommy Jönsson