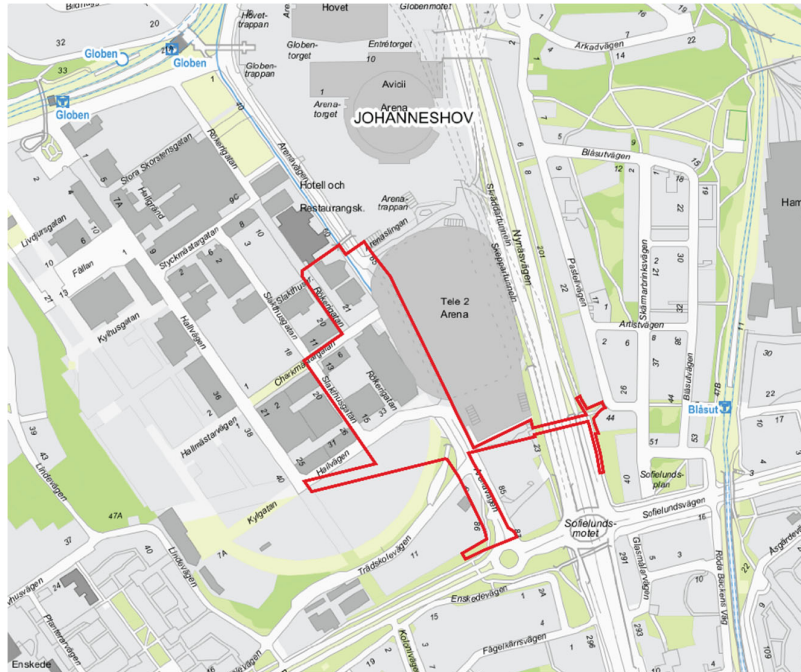




Planbeskrivning

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



Planområdets läge i Slakthusområdet. Bild: SBK

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av Slakthusområdet som en hållbar och trygg blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Planen ska möjliggöra ny bebyggelse för kontor, centrumändamål, vård, verksamheter och högskola för konstnärlig utbildning. En befintlig byggnad inom Styckmästaren 3 har ett högt kulturhistoriskt värde och ska bevaras. Föreslagen bebyggelse ska bidra till levande offentliga rum med aktiva bottenvåningar och hög entrétäthet. Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket kommer att säkerställas med planbestämmelser och ett Arkitekturprogram för kvartersmarken.

Planen möjliggör en upprustning och utveckling av allmän plats i enlighet med framtagna riktlinjer för Slakthusområdet. Evenemangstorget ska vara en öppen och flexibel mötesplats för både evenemang och vardagsliv samt ska möjliggöra visitering vid större evenemang. Torget ska även kunna omhänderta vatten vid skyfall genom ett föreslaget underjordiskt magasin.

Arenavägen får ett nytt läge som möjliggör utbyggnad av verksamheterna under Tele2 arena (nedan kallad Stockholmsarenan). Gatans placering skapar förutsättningar för en ändamålsenlig trafikföring genom Slakthusområdet. En ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen samt två nya gångbroar inom kvartersmark över Arenavägen stärker kopplingarna mellan Slakthusområdet och intilliggande områden.

Aktuell etapp är en del av ett större stadsutvecklingsprojekt med utgångspunkt i att skapa en blandstad. I aktuell etapp planeras det inte för några bostäder utan en blandning av olika typer av verksamheter, men detaljplanen kommer att gränsa till andra etapper som planeras för bostäder.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd 24 maj – 29 augusti 2022
- Granskning 25 oktober – 21 november 2023
- Godkännande Q1 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	14
Om Slakthusområdet	14
Landskapsbild/stadsbild	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	15
Övrig befintlig bebyggelse	17
Gator och trafik	18
Skyddsrum	20
Natur	20
Offentlig service	20
Kommersiell service	21
Geotekniska förhållanden	21
Hydrologiska förhållanden	22
Dagvatten	22
Störningar och risker	23
Planförslag	28
Kvartersmark	29
Allmän plats - Torg	47
Allmän plats - Gator och trafik	51
Socialt värdeskapande analys (SVA)	58
Planbestämmelser i plankartan	59
Teknisk försörjning	69
Konsekvenser	70
Undersökning om betydande miljöpåverkan	70
Naturmiljö	71
Dagvatten	72
Miljökvalitetsnormer för vatten	76
Landskapsbild/stadsbild	77
Trafik	79
Riksintresse för kommunikation	80
Störningar och risker	81
Ljusförhållanden och lokalklimat	88
Barnkonsekvenser	88
Tidplan	89
Genomförande	89

Organisatoriska frågor	89
Verkan på befintliga detaljplaner	90
Fastighetsrättsliga frågor.....	92
Avtal.....	107
Ekonomiska frågor	109
Tekniska frågor	110
Genomförandeprocessen.....	111
Genomförandetid	111

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *PM Tekniska olycksrisker (Bengt Dahlgren, 2021-12-03 rev. 2023-06-09)*
- *Säkerhetsutredning (Bengt Dahlgren, 2022-04-04 rev. 2023-06-09)*
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Liljemark consulting, 22-02-14, rev 2022-02-21)*
- *PM – Sammanfattning av föroreningsituationen inom DP4a, Slakthusområdet (Liljemark consulting, 2023-06-12).*
- *Dagvattenutredning för Slakthusområdet etapp 4a, allmän platsmark och sammanfattning med kvartersmark (Sweco 2023-10-16)*
- *Trafikanalys Slakthusområdet (WSP, 2022-02-25)*
- *PM Geoteknik nr 1 (WSP, 2022-03-03 rev. 2023-05-05)*
- *Lufikvalitetsutredning för Slakthusområdet, etapp 4a och 4b (SLB analys, oktober 2021)*
- *Skyfallsanalys Slakthusområdet – Övergripande rapport (Sweco 2023-10-20)*
- *PM Skyfallsanalys Dp4a - Evenemangskvarteren (Sweco 2023-09-20)*
- *Antikvariskt PM (Nyréns Arkitektkontor 2022-03-25 rev. 23-06-09)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys för Styckmästaren 3 (Attikan AB, 2023-09-11)*
- *Solstudie, White arkitekter 2023-07-03*
- *PM Gång- och cykelbro över Nynäsvägen, systemhandling (&Rundquist 2023-05-26)*
- *Miljöteknisk utredning av föroreningsrisker, hus 22, Styckmästaren 3 (WSP, 2022-02-25)*
- *Miljöteknisk provtagning av inomhusluft och dricksvatten, Sandhagen 9 (Jordnära miljökonsult AB, 2022-01-26)*
- *Vind och mikroklimatstudie Evenemangstorget (White arkitekter 2023-02-28)*
- *Slakthusområdet Fotgängarsimuleringar (WSP 2023-04-28)*
- *Trafiksäkerhetsutredning Slakthusområdet (WSP 2023-04-28)*

- *Handlingsplan etapp 4a, mobilitet och parkering (Stockholm stad via Tyréns 2023-09-15)*
- *Gestaltungs-PM Allmän platsmark, Slakthusområdet detaljplan 4a (Nyréns, 2023-10-13)*
- *Arkitekturprogram för Evenemangskvarteren, (Stockholm stad 2023-10-17)*

Övrigt underlag

- *Program för Slakthusområdet, Stockholm stad 2017-02-02*
- *Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet, Stockholm stad, mars 2021*
- *Slakthusområdets Mobilitets- och parkeringsstrategi, Stockholm stad 2021-02-05*
- *Slakthusområdet arenabuller (Structor, 2023-06-01)*

Medverkande

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av Slakthusområdet som en hållbar och trygg blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Planen ska möjliggöra ny bebyggelse för kontor, centrumändamål, vård, verksamheter och högskola för konstnärlig utbildning. En befintlig byggnad inom Styckmästaren 3 har ett högt kulturhistoriskt värde och ska bevaras. Föreslagen bebyggelse ska bidra till levande offentliga rum med aktiva bottenvåningar och hög entrétäthet. Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket kommer att säkerställas med planbestämmelser och ett Arkitekturprogram för kvartersmarken.

Planen möjliggör en upprustning och utveckling av allmän plats i enlighet med framtagna riktlinjer för Slakthusområdet.

Evenemangstorget ska vara en öppen och flexibel mötesplats för både evenemang och vardagsliv samt ska möjliggöra visitering vid större evenemang. Torget ska även kunna omhänderta vatten vid skyfall genom ett föreslaget underjordiskt magasin.

Arenavägen får ett nytt läge som möjliggör utbyggnad av verksamheterna under Tele2 arena (nedan kallad Stockholmsarenan). Gatans placering skapar förutsättningar för en ändamålsenlig trafikföring genom Slakthusområdet. En ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen samt två nya gångbroar inom kvartersmark över Arenavägen stärker kopplingarna mellan Slakthusområdet och intilliggande områden.

Aktuell etapp är en del av ett större stadsutvecklingsprojekt med utgångspunkt i att skapa en blandstad. I aktuell etapp planeras det inte för några bostäder utan en blandning av olika typer av verksamheter, men detaljplanen kommer att gränsa till andra etapper som planeras för bostäder.

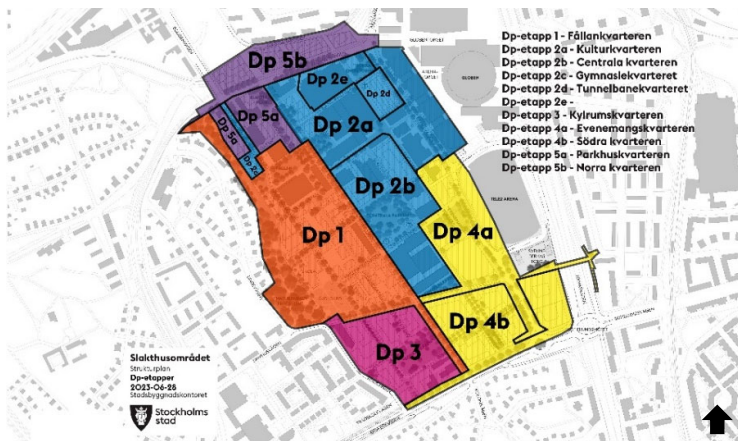


Flygbild med ungefärligt planområde sett från sydväst. Bild: SBK

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 hektar och ligger i stadsdelen Johanneshov. Det avgränsas i öster av Stockholmsarenan, i norr av Arenabron och gränden mellan Sandhagen 9 och 11, i väster av Rökerigatan och Slakthusgatan och i söder av Enskedevägen. En del av planområdet sträcker sig österut över Nynäsvägen till ett mindre område vid Pastellvägen i Blåsut.



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



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

Fastigheter inom planområdet:

Skinkan 2	Befintlig tomträtt, OKQ8 AB är tomträttsinnehavare
Johanneshov 1:1	Ägs av Exploateringskontoret
Visthusboden 4	Ägs av Stockholm Stads Parkering AB.
Grishuvudet 2	Ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Styckmästaren 1	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB
Styckmästaren 2	Ägs av Exploateringskontoret, del av fastigheten har markanvisats till Atrium Ljungberg AB

Styckmästaren 3	Befintlig tomträtt, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 Ab är tomträttsinnehavare
Styckmästaren 4	Ägs av Exploateringskontoret, del av fastigheten har markanvisats till Atrium Ljungberg AB
Sandhagen 8	Befintlig tomträtt, Corem Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag är tomträttsinnehavare
Sandhagen 9	Befintlig tomträtt, Bro Sandhagen 9 Aktiebolag (Castellum) är tomträttsinnehavare
Enskede gård 1:1	Ägs av Exploateringskontoret
Väggmålningen 2	Ägs av Brf Pastellvägen
Takmålningen 1	Befintlig tomträtt, Svenska Bostäder AB är tomträttsinnehavare
Sandstugan 3	Ägs av Exploateringskontoret, del av fastigheten har markanvisats till Atrium Ljungberg AB

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen ska Slakthusområdet utvecklas från ett renodlat verksamhetsområde till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, parker, förskolor, skolor samt offentliga miljöer och kommande ny tunnelbana. Slakthusområdet har en särskild potential för kulturverksamheter.

Vision Söderstaden 2030

År 2035 är Söderstaden navet i södra Stockholm där varje områdes unika identitet stärker helheten och bidrar till en sammankopplad stad. Gullmarsplans närhet till vatten och grönska har kopplats ihop med Globenområdets storslagna arenor och Slakthusområdets historiska miljöer och utbud av mat, kultur och upplevelser. Mångfalden av verksamheter och evenemang gör Söderstaden till en dynamisk och levande mötesplats, där alla känner sig välkomna. Genom hållbar stadsutveckling skapas en trygg och tillgänglig destination för tusentals boende, arbetande, studerande och besökare.

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 kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier. 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 för Slakthusområdet

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. Flera av byggnaderna från olika årtionden föreslås att bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets successiva utveckling.

Efter beslut om planprogrammet har strukturen i södra Slakthusområdet omarbetats bland annat har beslut fattats att Stockholms Konstnärliga Högskola ska etablera sig i Slakthusområdet. Omarbetningen efter planprogrammet innebär en förändring i fördelning av markanvändningen, cirka 3000 bostäder och cirka 14 000 arbetsplatser.

Detaljplaner gällande

För området gäller ett flertal stads- och detaljplaner.

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

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

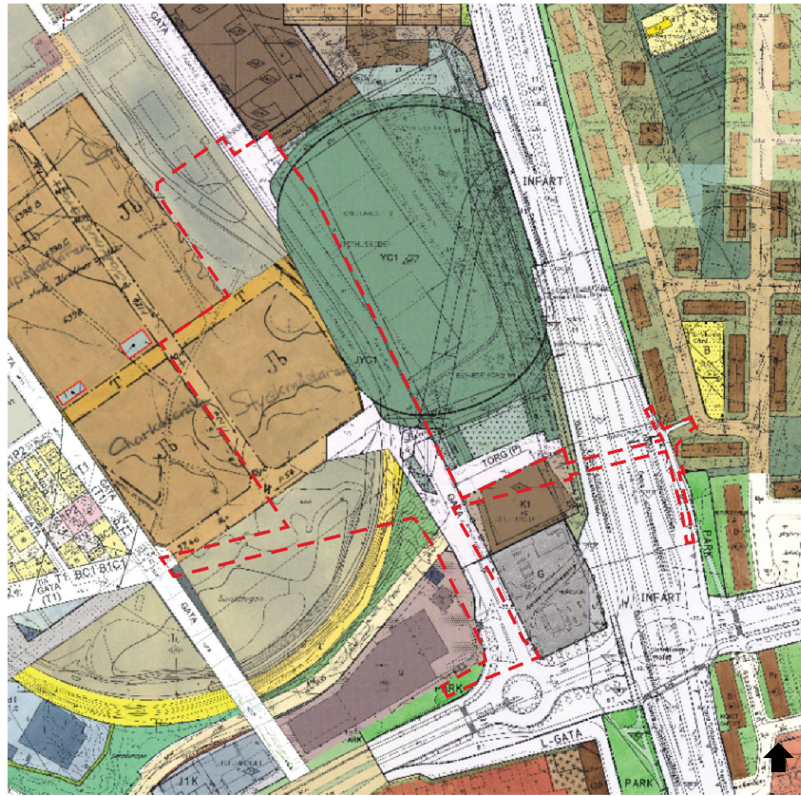


Bild som visar gällande planer. Planområdet markerat med röd streckad linje. Bild: SBK

Inom Slakthusområdet pågår ett flertal pågående planarbeten:

- 2019-06180, Sandhagen 15 m.fl (Etapp 2a) vars syfte är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Globenområdet till en hållbar blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Granskning av detaljplanen förväntas ske hösten 2023.
- 2019-08051, Hjälpslaktaren m.fl, (Etapp 2b) som syftar till att möjliggöra för kontor, bostäder, handel, kultur, kommersiell service och allmän platsmark. Detaljplanen förväntas gå ut på samråd våren 2024.
- 2020-05075, Isterbandet 3 m fl, (Etapp 3), som syftar till att möjliggöra bostäder, kontor mm. Granskning av detaljplanen förväntas ske vintern 2023/2024.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsförhandlingen

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

i tunnelbanans influensområde, varav cirka 45 900 i Stockholm stad. Planområdet ingår i influensområdet.

Aktieöverlåtelseavtal Atrium Ljungberg AB

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

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2021-04-29 markanvisat till:

- Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg AB inom fastigheterna Styckmästaren 1-4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1 för högskolelokaler, kontor och centrumändamål i bottenvåningen - kvarter O, P och Q, illustreras i kartan nedan. Markanvisningen för kvarter P och Q förutsätter att hyresavtal tecknas mellan Stockholms Konstnärliga Högskola och Atrium Ljungberg AB för att samla deras institutioner i en enda byggnad i Slakthusområdet. Om hyresavtal inte tecknas faller markanvisningarna för del av kvarter P och Q.

Exploateringsnämnden har 2021-08-26 markanvisat till:

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

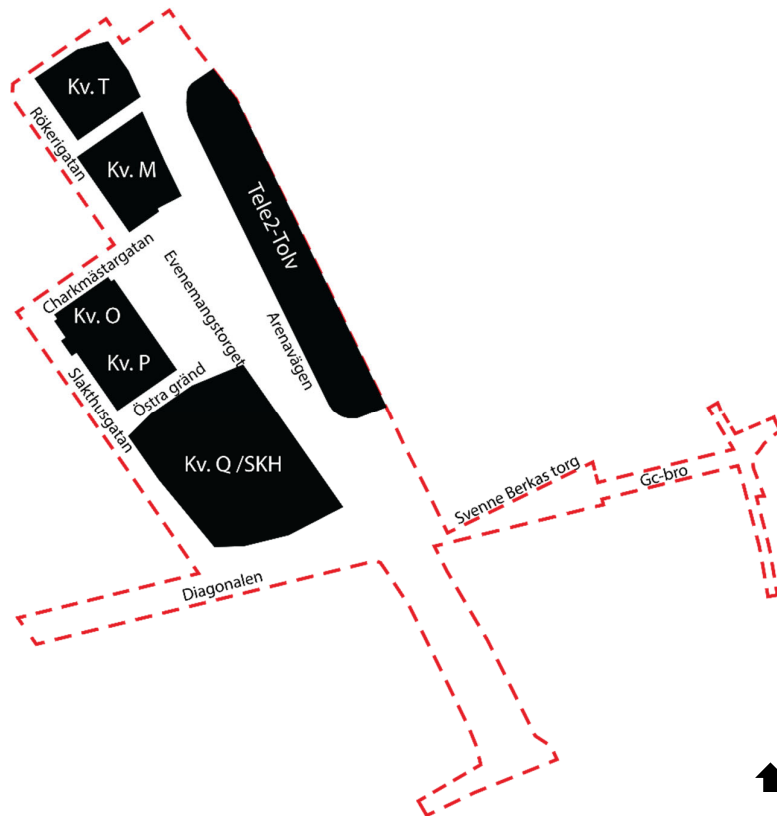


Bild visar kvarteren inom planområdet (röd streckad linje).

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 maj 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Dåvarande majoritet lämnade ett särskilt uttalande att med hänsyn till att viss befintlig bebyggelse rivs är det eftersträvarsvärt att arbeta med återvinning och återbruk av material.

Den 23 mars 2023 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikation, Väg 73 Stockholm-Nynäshamn
Väg 73 utgör förbindelse mellan regionala centra, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse för Stockholm-Mälarenregionen och Gotland. Vägen ingår även i det primära vägnätet i Stockholm. Det primära vägnätet utgörs av vägar med stora resenärströmmar med bil och buss. Dess funktion är att upprätta godtagbar tillgänglighet i den centrala delen av stor-

stadsregionen genom att värna kapacitet och minimera störningskänslighet. Vägen utgör även en anslutning till en utpekad hamn av riksintresse. Vägen utgör även primär transportväg för farligt gods. Riksintresset berörs av aktuell detaljplan då en gång- och cykelväg planeras över vägen.

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

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

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

Angränsande riksintressen

Planområdet ligger i närheten av två riksintressen för kulturmiljövård (Gamla Enskede och Skogskyrkogården) samt hindersfritt område för inflygning till Bromma flygplats.

Förutsättningar

Om Slakthusområdet

I mer än hundra år har Slakthusområdet haft en viktig roll i Stockholms livsmedelsproduktion. Exploateringen påbörjades i början av 1900-talet i stadens regi. Många av byggnaderna uppfördes i jugendstil. Köttantering har allt sedan området anlades varit dess huvudfunktion. Anläggningen representerar Stockholms strävan att bygga den moderna staden, en expansiv period i Stockholms historia.

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

verksamheter och bebyggelse som inte finns någon annanstans i Stockholm.

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

Landskapsbild/stadsbild

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

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastighet Styckmästaren 3 – "så kallade Ägghandlaren" – kvarter O

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



Fotot visar byggnaden inom fastigheten Styckmästaren 3 (kvarter O).
Bild: SBK



Stadsmuseets klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
Kvarter T och Kvarter O är markerade i bild. Plangräns i röd streckad
linje. Bild: SBK

Fastighet Sandhagen 9 – Kvarter T

Byggnaden inom fastigheten Sandhagen 9 har en gul klassificering vilket innebär ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden uppfördes 1987 i en postmodern anda och i samklang med Globenområdet. Byggnaden har bedömts som tålig för förändring. Uppfördes som industri och kontorshus men används som kontor idag. Befintliga parkeringsplatser i garaget används för kontorsverksamhet. Byggnaden stomme föreslås till stora delar vara kvar och byggas om och till.



Fotot visar byggnad inom fastigheten Sandhagen 9. Arenavägen i förgrunden. Foto taget av Karl Sundholm/Castellum.

Kulturlandskap

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

Planområdet ligger i närheten av två riksintressen för kulturmiljövård, Gamla Enskede och Skogskyrkogården.

Övrig befintlig bebyggelse

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

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

Gator och trafik

Gatunät

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

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

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



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

Arbetstunnel Södra länken

Inom planområdet, under Stockholmsarenan och delar av Arenavägen, finns en befintlig arbetstunnel för Södra länken,

med en infart från Träderskolevägen. Arbetstunneln används inte idag.

Parkering

Parkering förekommer idag på anvisade platser inom kvartersmark. Inom planområdet, under Stockholmsarenan, finns del av Arenagaraget som ägs av Stockholm parkering. I garaget finns 650 parkeringsplatser, varav cirka 400 är uthyrda till kontorsverksamheter dagtid. In- och utfart till garaget sker både från Arenaslingan, Nynäsvägen och Arenavägen (endast utfart). Garaget planeras att vara kvar.

Inom Sandhagen 9 (kvarter T) finns ett befintligt parkeringsgarage som inrymmer cirka 40 parkeringsplatser som är uthyrda till kontorsverksamheter.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Arenavägen finns idag ett huvudcykelstråk som binder samman Palmfeltsvägen med Enskedevägen. Utmed östra och västra sidan om Nynäsvägen finns ett regionalt pendlingscykelstråk. Det saknas ett lokalt finmaskigt cykelnät inom planområdet.

Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik i närområdet är god. Tunnelbana, tvärbana och buss finns i nära anslutning. Från planområdets mitt är gångavståndet till närmaste befintliga tunnelbane- och tvärbanestationer cirka 500 meter (Globen), cirka 1 km (Enskedegård, Gullmarsplan, Skärmarbrink) och cirka 800 meter till Blåsut.

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

Under Slakthusområdet planeras det för en ny tunnelbanestation, varav en uppgång planeras i föreslagna Centrala parken cirka 50-100 meter från aktuellt planområde. Detaljplan för tunnelbanan med tillhörande entrébyggnader ovan mark har fått laga kraft, men detaljplan för Centrala parken och omkringliggande kvarter ovan tunnelbanan, ligger inom Slakthusområdet etapp 2b. Invigning av tunnelbanan planeras till 2030.

Tillgänglighet

Planområdet består av två olika marknivåer, dels den övre nivån som består av dels den så kallade ”Brickan”, det vill säga ytan framför entréerna till Stockholmsarenan, dels den lägre nivån utmed Arenavägen och resterande delar av planområdet. Det finns en befintlig trappa på kvartersmark utanför planområdet som kopplar samman dessa marknivåer. Utanför planområdet invid Quality Hotel Globe och Arenaslingan finns en hiss som kopplar samman de olika marknivåerna.

Området kan upplevas som otillgängligt och otryggt på grund av nivåskillnader, många fordonsrörelser, Arenavägens sträckning under arenan, avsaknad av gångbanor samt in- och utfarter och lastkajer mot gatan. Det finns inte heller tillfredställande taktila markeringar och säkra trafiklösningar för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Ett skyddsrum finns idag inom fastigheten Sandhagen 9. Ägaren av en byggnad som inrymmer skyddsrum har ansvar för att skyddsrummet uppfyller MSB:s krav. Om skyddsrum ska avvecklas är det fastighetsägaren som ansöker om avveckling och MSB som fattar beslut i frågan.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av hårdgjord markyta. Inom planområdet är tillgången till grönska väldigt begränsad. Det finns lite grönska i slänten efter Nynäsvägen, norr om Träderskolevägen. Närmast Enskedevägen står tre större tallar.

Naturvärden

I gällande plan för fastigheten Skinkan 2 vid Enskedevägen finns det en tall som är skyddad med n-bestämmelse. I övrigt saknar planområdet höga naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

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

Offentlig service

Skola och förskola

Inom Slakthusområdet finns ingen befintlig grundskola eller förskola. Däremot finns nya detaljplaner för ny grundskola, ny gymnasieskola samt förskolor i området. I angränsning till planetappen finns Stockholms hotell- och restaurangskola som är ett gymnasium.

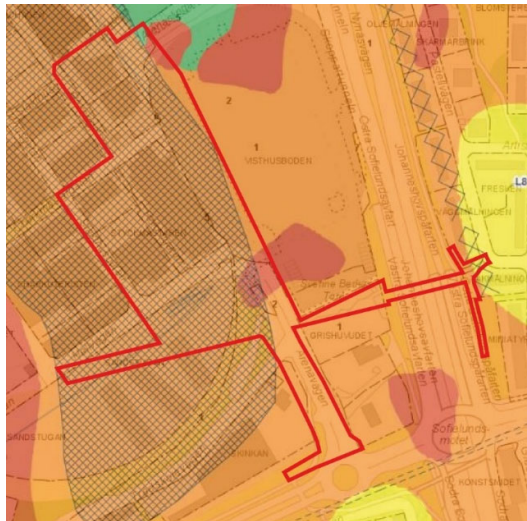
Kommersiell service

Generellt inom Slakthusområdet finns lågt utbud av kommersiell service. Merparten av verksamheterna relaterar till den kött- och livsmedelshantering som fortfarande pågår. Dessa verksamheter är under avveckling. Detaljplaneområdet angränsar till Globen shopping som har ett stort antal butiker och restauranger. Under Stockholmsarenan finns Tolv Stockholm som bland annat inhyser restauranger och idrottsverksamheter.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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



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

Ras/skred

En geoteknisk utredning har tagits fram och där görs bedömningen att risken för ras, skred och markbrott är liten. Stabilitetssituationen för planerad höjdsättning är tillfredsställande.

Markradon

Baserat på SGU:s flyggeofysiska karta för uran bedöms marken inom Slakthusområdet variera mellan normalradonmark och

högradonmark. Kompletterande undersökningar krävs dock för respektive projekt för att klarlägga förhållandena.

Hydrologiska förhållanden

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

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

Dagvatten

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

Några byggnader inom planområdet föreslås vara kvar. Byggnaderna och gatorna i anslutning till dessa, Slakthusgatan, Rökerigatan och Charkmästargatan med begränsad bredd och underliggande ledningsstråk, kommer att utgöra befintliga begränsningar för ytplaneringen inom detaljplanen. Dagvattenhanteringen inom detaljplanen planeras för att uppnå åtgärdsnivån så långt tekniskt möjligt med hänsyn till dessa begränsningar.

Avrinningsområde

Från detaljplaneområdet sker ytlig avrinning till Mälaren-Årstaviken vid riktigt stora skyfall (mer sällan än 100-årsregn), medan det tekniska avrinningsområdet har Strömmen som recipient.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Strömmen är en naturlig vattenförekomst som ligger cirka 1,5 km från planområdet. Senaste fastslagna MKN för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Klassningen otillfredsställande ekologisk status 2039 baseras på miljökonsekvenstyperna övergödning, miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar, där övergödning styrt. Miljökvalitetsnorm har fastställts inom förvaltningscykel 3. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning vilken gör att kvalitetskravet innebär ett

undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är dock endast kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå. För kvalitetsfaktorer näringsämnen och växtplankton har kvalitetskravet god ekologisk status tidsfrister för 2027 respektive 2039 för olika påverkanskällor. För kvalitetsfaktorer koppar, zink och dioxinliknande PCB:er är kvalitetskravet god ekologisk status med tidsfrist 2039.

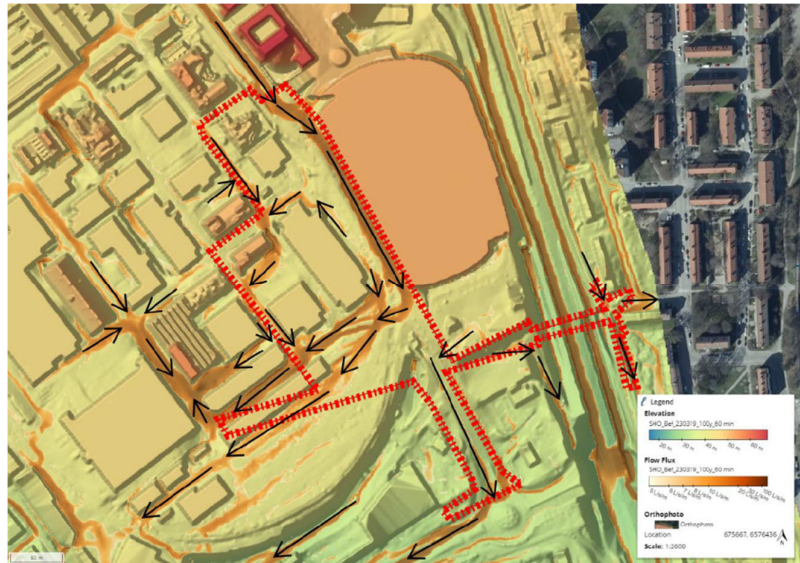
Den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, fluoranten, kadmium (Cd), bly (Pb), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Miljökvalitetsnorm har fastställts inom förvaltningscykel 3. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus. Undantag i form av mindre stränga krav föreligger för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyletrar på grund av att de är överallt överskridande ämnen. Undantag med tidsfrist 2027 gäller antracen, kadmium och kadmiumföreningar, fluoranten, bly och blyföreningar samt atriutyltenn och dess föreningar.

Bedömning av miljötillståndet i Strömmen utgår från information i databasen Vatteninformationssystem Sverige (VISS juni 2023).

Störningar och risker

Översvämningsrisker

Risken för översvämning inom och kring planområdet utvärderas genom analys av beräknade vattennivåer för nuläget respektive med ny exploatering. Vid befintligt scenario rinner skyfallsvattnet från Arenavägen söderut till planområdet och Stockholmsarenan. Vid Stockholmsarenan rinner skyfallsvattnet västerut och ansamlas dels i mindre lågpunkter invid de befintliga byggnaderna bland annat längs fasaden för Stockholmsarenan, dels rinner vattnet vidare till lågpunkten i korsningen blivande Diagonalen/ Hallvägen, där vattnet ansamlas. En liten del av det vattnet rinner söderut till Enskedevägen.



Avrinningsvägar vid befintlig situation in och ut ur aktuellt detaljplaneområde. Svarta pilar indikerar generell flödesriktning. Nyanser av orange indikerar olika storlekar på flödet, större flöden vid mörk nyans. Bild: PM Skyfallsanalys Dp4a Sweco

Inom området finns inget större lågpunktsområde. I Arenavägen, längsmed Stockholmsarenan, påträffas vattendjup på över 20 cm och som maximalt cirka 35 cm, vilket bedöms ha en betydande inverkan på framkomligheten. Detta är på sträckan av vägen som går under den överdäckade delen av Arenavägen. Där finns entréer till lokaler och verksamheter i gatuplan som idag löper risk för översvämning vid ett skyfall.

Den totala ytliga magasineringvolymen som alla lokala lågpunkter inom området ger upphov till uppgår idag till cirka 690 kubikmeter.

Förorenad mark

Det har utförts ett flertal miljötekniska markundersökningar inom Dp 4a och dess närområde. Analyser har utförts på jord, grundvatten samt porluft och resultat och slutsatser från samtliga utredningar har sammanfattats i ett PM. I PM:et har planområdet delats in i fyra delområden (norra-, västra- och sydvästra-, södra- och östra delområdet) baserat på verksamhetshistorik och planerad markanvändning.

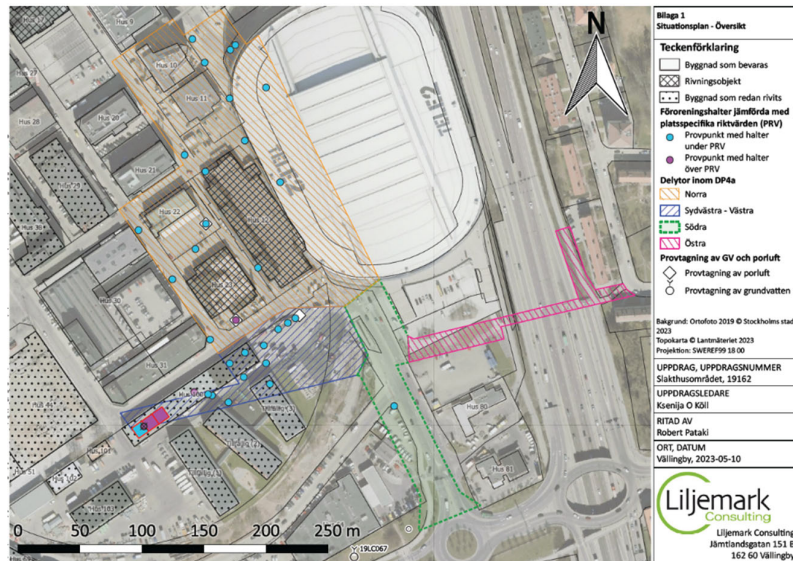


Bild visar de inom Slakthusområdet genomförda miljötekniska markundersökningar som Liljemark fått information om (Sammanfattning av föroreningssituationen inom DP4a, Slakthusområdet Liljemark consulting).

Resultaten visar att den norra delen av Dp4a, i området norr om Hallvägen, karakteriseras av ställvis förhöjda föroreningshalter i jord (generellt >KM<MKM), med de högre halterna kring hus 22 och hus 23, vid kv O och P. Inga risker med inträngning av flyktiga ämnen i byggnader bedöms föreligga. Uppmätta halter bedöms inte innebära några oacceptabla risker med planerad markanvändning.

Den västra och sydvästra delen av Dp4a karakteriseras av ställvis förhöjda föroreningshalter i fyllnadsmassor, halterna är generellt något högre än i norra delen av detaljplanen. De högre föroreningshalterna förekommer främst i fyllningen under tidigare hus 100 samt vid stickspåren. I detta område kommer större delen av dessa förorenade massor åtgärdas. I samband med entreprenaden kommer provtagningar utföras för att säkerställa att föroreningshalter inom delområdet är acceptabla.

Den södra delen av Dp4a kan ställvis något förhöjda föroreningshalter (generellt >KM<MKM) förväntas, främst kopplat till fyllnadsmassor. Det finns även risk för en eventuell förekomst av klorerade kolväten i anslutning till fastigheten grishuvudet 3 i södra delen av Dp4a.

Undantaget klorerade kolväten bedöms inget åtgärdsbehov finnas för området, dock kommer ytterligare provtagning utföras under entreprenaden för att säkerställa att föroreningshalter inom delområdet är acceptabla. Med avseende på klorerade kolväten kommer saneringsåtgärd vidtas om föroreningen Grishuvudet 3

inte är avgränsad vid fastighetsgränsen. För den östra delen av Dp4a finns ingen dokumenterad miljöteknisk undersökning. Bedömningen är att det inte föreligger några betydande risker för föroreningar inom detta område.

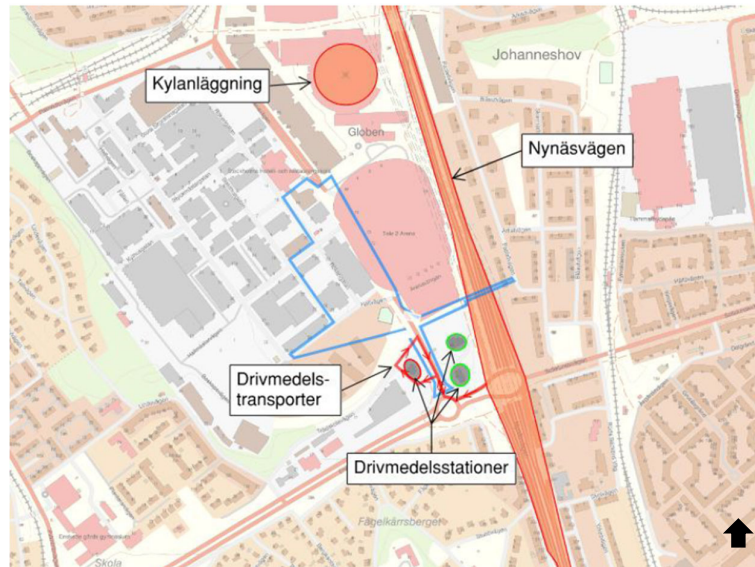
Luft, lukt

En luftkvalitetsutredning (SLB-analys oktober 2021) har tagits fram för detaljplanen. Beräkningar har gjorts för halter i luften av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, vilka omfattar de miljökvalitetsnormer som är svårast att klara i Stockholmsområdet. Beräkningarna har gjorts för ett nollalternativ och ett utbyggnadsalternativ år 2030. Bedömningen är att riktvärdena inte överskrids i dagsläget.

Farligt gods/Tekniska olycksrisker

En utredning om Tekniska olycksrisker (Bengt Dahlgren, 2021-12-03 rev. 2023-06-09) har tagits fram. Den identifierar tre riskkällor inom eller i planområdets närhet. Den första riskkällan som identifierats är, tre drivmedelsstationer (St1 och Preem som ligger strax utanför planområdet samt OKQ8) med tillhörande drivmedelstransporter. St1 och Preem ska stänga ned 2023. OKQ8 planerar att fortsatt bedriva sin verksamhet. Den andra riskkällan är Nynäsvägen, delvis inom planområdet, som är en rekommenderad primär väg för transporter av farligt gods. Den tredje riskkällan är kylanläggning ligger utanför planområdet med ammoniak för Avicii arena/Hovet.

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



Karta som visar planområdet i relation till riskkällor. Grön cirkel markerar drivmedelsstationer som ska avvecklas 2023. Bild: PM Tekniska olycksrisker, Bengt Dahlgren

Säkerhet kopplat till stora personflöden

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

I samband med evenemang kommer stora mängder besökare att behöva ta sig till och från Globenområdet. Inom planområdet finns det risk för kösituation utmed Charkmästargatan samt trängsel vid Charkmästargatan/Slakthusgatan, inför och efter evenemang. Säker passage för stora personflöden måste säkerställas inom Slakthusområdet, både före och efter evenemang. Det finns även risk för konflikter mellan personflöden och fordonstrafik utmed Arenavägen.

Utrymnings- och insatsmöjligheter för polis, ambulans, räddningstjänst är viktig vid händelse av brand eller liknande. Det finns en konflikt mellan stora personflöden och utrymning samt räddningsinsatser.

Inom planområdet är det störst risk för terrorhandling, i form av fordonsburen attack, i och omkring Evenemangstorget, då det är

en samlingsplats inför och efter evenemang men även kring Arenavägen och Rökerigatan, då stora personflöden finns här inför och efter evenemang.

Resultatet från säkerhetsutredningen visar på att risknivåerna inom området är förhöjda. Rekommendationen är att vidta riskreducerande åtgärder.

Buller

Inom planområdet finns det pågående verksamheter, såsom evenemang inom Globenområdet samt publiktillströmning som utgör källor till buller i området.

Planförslag

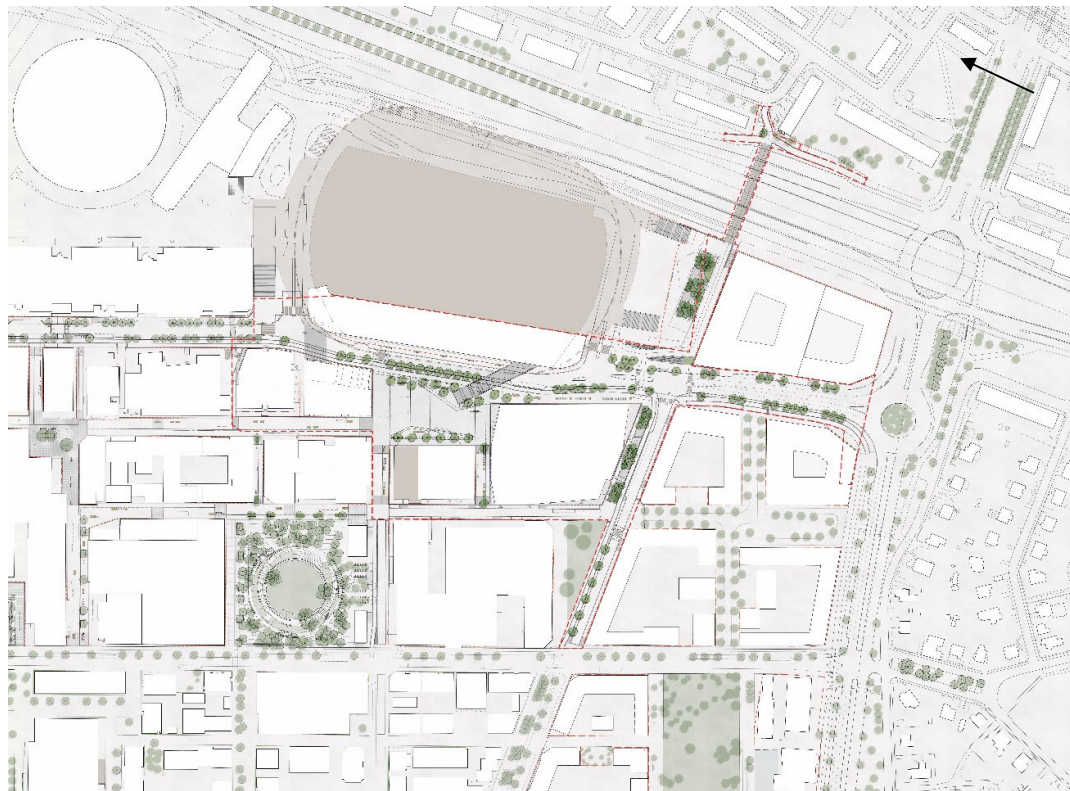
Detaljplanen för etapp 4a innefattar de sydöstra delarna av Slakthusområdet och avgränsas av Stockholmsarenan i öster, Arenabron i norr, Rökerigatan och Slakthusgatan i väster och Enskedevägen i söder. Strukturen för den nya bebyggelsen är i stort baserad på planprogrammets strukturplan för Slakthusområdet.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



Illustrationsplan för Slakthusområdet (Nyréns). Bild: SBK

Inom aktuell detaljplan planeras det för cirka 65 000 kvm BTA kontor, centrumändamål, verksamheter, vård utom akut-mottagning samt högskola, universitet och vuxenutbildning.

När Arenavägen får ett nytt läge medger detaljplanen en utbyggnad av verksamheten i bottenplan av Stockholmsarenan vilket förutsätter att officialservitutet (z1) upphävs. Den byggnad som ska bevaras (inom fastigheten Styckmästaren 3) anpassas till ny användning för kontor och centrumändamål. Detaljplanen möjliggör även ett torg (Evenemangstorget), ombyggnad av befintliga gator, utbyggnad av nya gator (Diagonalen och Östra gränd) samt en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen mellan Svenne Berkas torg och Pastellvägen i öster samt två nya trappor från ”brickan” på Stockholmsarenan.

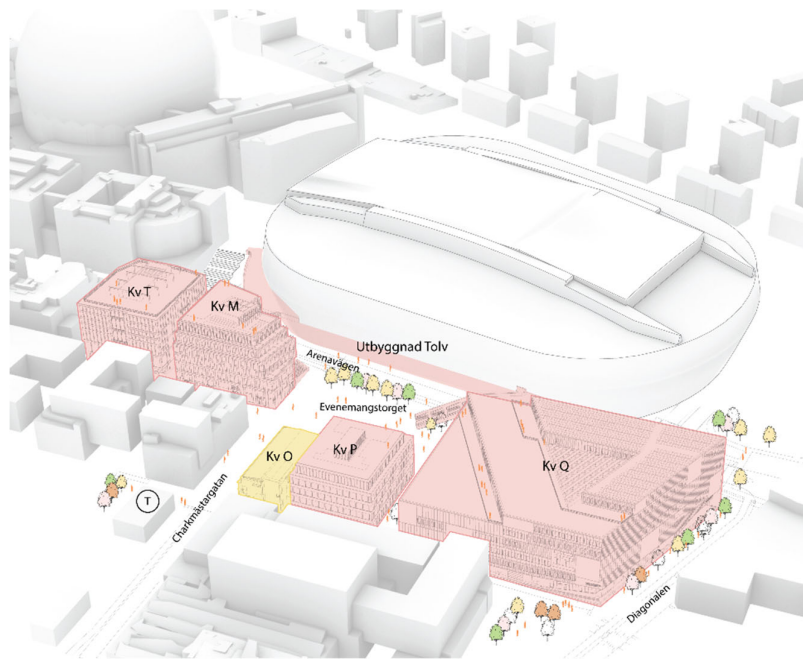


Illustrationsplan från Gestaltnings PM Allmän plats. Planområdet markeras med röd streckad linje. Bild: Nyréns

Kvartersmark

Inom området finns få bevarade byggnader vilket innebär att byggnader och planstruktur till stor del blir ny. Den nya bebyggelsen blir en länk mellan den storskaliga bebyggelsen inom Globenområdet och Slakthusområdets lägre skala.

Längsmed Arenavägen föreslås större volymer och en högre skala som samtidigt underordnar sig arenan. Mot torgen och gatorna i Slakthusområdet blir skalan lägre och mer intim. Arenavägen som barriär byggs bort genom öppna bottenvåningar och ett tydligare gaturum.



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

Gestaltungsprinciper för bebyggelse

I Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (mars 2021) pekas en riktning ut för gestaltningen av bebyggelsen i respektive detaljplan. Programmet tydliggör principer för gestaltningen från övergripande nivå till byggnadens detaljer. För kvarter och byggnader gäller följande principer:

1. Arkitektonisk kvalitet

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

2. Funktionsanpassad arkitektur

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

3. Variation inom ett tema

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

För etappen har ett Arkitekturprogram tagits fram, som beskriver varje enskild byggnads gestaltning.

Material och ton för ny bebyggelse

Nya byggnader förslås få robusta material med hög hållbarhet och kvalitet över tid. Väl utformade och omsorgsfullt genomförda detaljer eftersträvas i all nybyggnation. Aktuell detaljplan präglas av Stockholmsarenan och befintlig tegelbyggnad inom kvarter O.

Föreslagna material på ny bebyggelse som tegel, skiffer, ädelputs, terrazzo och natursten ger området en robust och stadsmässig karaktär som mjukas upp med trä och skivmaterial. Även material med låg klimatpåverkan t.ex. återbruk föreslås. En stor omsorg om materialval och detaljer skapar en gestaltning som står sig och åldras. Materialbehandlingen är viktig för att ge området som helhet en ombonad och väl omhändertagen miljö.

I Arkitekturprogrammet föreslås kulörkoder och material kopplade till de aktuella projekten för att visa vilka färgklanger och materialtyper som kan användas. I den fortsatta projekteringen kan justeringar av material och kulörer bli nödvändiga och i bygglovsskedet måste färg- och materialprover tas fram för att kontrolleras och eventuellt justeras i förhållande till sin kontext.

Fris och bottenvåning

Varje byggnad ska omgärdas av en gatufris, en smal hybridzon mot gatan som förstärker byggnadernas ofta flikiga möte med gatan. Frisen är uppdelad mellan allmän platsmark (0,5 meter) och kvartersmark (0,5 meter) och bildar en övergång mellan offentligt och privat. Avsikten är att bebyggelsen ska upplevas ligga direkt intill allmän plats, samtidigt som frisen levandegör gatumiljön genom att ge plats åt både grönska och funktioner som kopplar till bakomliggande byggnads användning såsom lastkaj, terrass, skärmtak mm.

Byggda anläggningar som trappor eller bänkar bör i omfattning vara underordnad grönska och gestaltas som ett medvetet tillägg till byggnaden i övrigt. Frisen har även en funktion för att omhänderta kvarterens dagvatten. Frisen och utformningskrav följs upp med exploateringsavtal.

Kvarter T

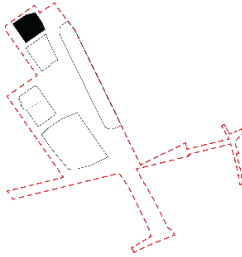


Bild visar kvarteret från Rökerigatan. Bild: Gatun arkitekter

Befintlig kontorsbyggnads stomme föreslås till stora delar bevaras inom fastigheten Sandhagen 9. En på- och tillbyggnad föreslås till sammanlagt nio våningar plus en indragen takvåning med takterrasser både mot Arenavägen och Rökerigatan.

Befintlig byggnad är åtta våningar med en låg våningshöjd. För att bland annat få in ljus i byggnaden och skapa rymd och öppenhet, kommer vissa våningsplan vara dubbelhöjd.

Detaljplanen möjliggör för kontor (K), centrumändamål (C), parkering under mark (P1), verksamheter (Z1) och vård, ej akutmottagning (D1). Centrumverksamheter och entréer föreslås i bottenvåningen mot Arenavägen, Rökerigatan och gränden mellan Sandhagen 9 och 11.

Mot Rökerigatan föreslås en terrass, som mest 5 meter djup och något upphöjd från gatan, för till exempel uteservering. Syftet är att denna ska bidra till ett levande gaturum. För att uteserveringen ska kunna nyttjas året runt, möjliggör detaljplanen för att denna kan gladas in. Byggnaden är indragen cirka 3 meter från Rökerigatan, vilket bidrar positivt till ett annars trångt gaturum.

Detaljplanen möjliggör för att befintligt garage och ramp med infart från Rökerigatan, kan vara kvar. Garaget föreslås inrymma 26 parkeringsplatser med infrastruktur för laddning av elbilar (idag cirka 40 parkeringsplatser), 150 cykelparkeringsplatser med serviceplats och omklädningsrum samt skyddsrum.

Delar av gränden i norr, närmast mot Sandhagen 11, ska vara allmänt tillgänglig för gångtrafik (x1- och x2-bestämmelse på plankartan) med en bredd på 2,6 meter. Ovan gångvägen (x1-området) får byggnad ej kraga ut. Ovan gångvägen (x2-området) får byggnaden kraga ut med maximalt 2,6 meter. En fri höjd om minst 4,5 meter måste hållas ovan mark för trafikkontorets

driftfordon. Detaljplanen möjliggör för befintligt garage under x1- och x2-området, varför x1- och x2-området gäller ner till och med nivå som illustreras med rödsträckt begränsningslinje i stycke ” *Planerade rättigheter med markreservat* ” nedan.

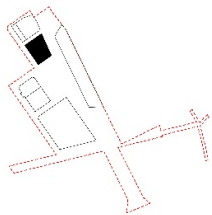
På taket föreslås terrass och planteringar för att ta hand om dagvatten. På taket får även en mindre byggnad om maximalt 200 kvm uppföras, som ska vara indragen minst 2 meter från gatan.

Hantering av varuleveranser samt avfall till byggnaden föreslås ske från Rökerigatan där leveranstider kommer vara tidsbegränsade. Rum för att hantera varor och avfall placeras i bottenplan mot gränden/Rökerigatan. Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) tillgodoses i garaget.

Kvalitetsbärande element för kvarter T:

- Vid bevarande av befintlig stomme ger dubbelhöga rum nya kvaliteter i förhållande till befintlig stommes begränsade höjder. Fasadindelningen med en- och tvåvåningenheter ska vara läsbar i gestaltningen.
- Tydliga indrag i byggnadsvolymen som bryter upp skalan och ger byggnaden en stadsmässig vertikal överordning, vilket skapar ett bättre flöde runt kvarteret och väderskyddade entréplatser.
- Bottenvåningar med visuell öppenhet i fasaderna och med tydliga och lättillgängliga entréer mot allmän plats.
- Mot Rökerigatan är huvudfasaden indragen. En terrasslastkaj möter gatan. Detta ger gaturummet en ökad bredd och en nedbruten skala mot gatan.
- Rumsskapande pergola på terrasslastkajen mot Rökerigatan samt på tak.
- Återbrukat fasadtegel som kompletteras med fasadelement i plåt. Material och kulör som relaterar till Slakthusområdets äldre delar.

Kvarter M



*Bild visar Kvarter M från flygvy med Stockholmsarenan till höger i bild.
Bild: Wester+Elsner Arkitekter*

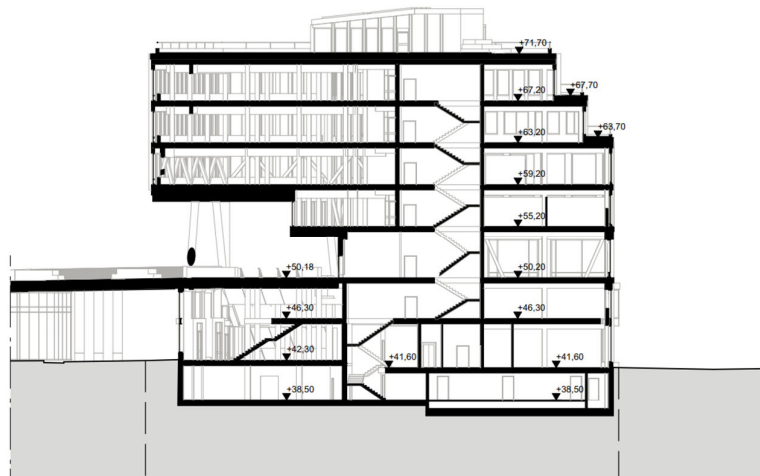
Byggnaden inom kvarter M ligger mellan Evenemangstorget, Arenavägen samt Rökerigatan och utgör en viktig länk mellan Globenområdet och Slakthusområdet. En trappa och bro som integreras i byggnaden bidrar till ökad tillgänglighet mellan områdena. Byggnaden föreslås bli sju våningar plus en indragen takvåning om maximalt 200 kvm. Mot Evenemangstorget och Rökerigatan föreslås en nedtrappning av våningarna. Detaljplanen möjliggör för kontor (K), centrumändamål (C), verksamheter (Z1), vård, ej akutmottagning (D1) samt nätstation under mark (E1).

Byggnadens tre nedersta våningsplan föreslås bli mer kommersiella och öppna då dessa har entréer ut mot Rökerigatan, Evenemangstorget och trappan. Dessa våningsplan har en högre våningshöjd och en öppenhet i fasadgestaltningen.

På taken föreslås terrass och planteringar för att ta hand om dagvatten.

Detaljplanen möjliggör för teknisk anläggning i form av nätstation med tillhörande anordningar i källarplan om minst 75 kvm. Nätstationen nås med hiss/trappa inom byggnaden via entré från Rökerigatan och gränden. I källarplan finns även möjlighet för kontorskomplement och verksamheter.

Inom kvarteret ska en 15 meter bred trappa, från Evenemangstorget till en ny gångbro över Arenavägen som kopplas samman med Arenatorget som ligger planskilt från Arenavägen idag. Trappan och bron syftar till att skapa en trafikseparerad gångväg mellan Globenområdet och den nya tunnelbaneuppgången i Centrala parken. Trappan är viktig både för vardagsflöden som stora personflöden i samband med evenemang. Byggnaden föreslås få entréer ut mot trappan och trappan föreslås gestaltas på ett sätt som är säkert, tryggt och attraktivt. Trappan behöver ha en bredd på minst 10 meter med en fri höjd på minst 7 meter för att kunna hantera stora personflöden till och från arenaverksamheterna. Därutöver föreslås planteringar, sittmöjligheter och entréer från lokalerna som vänder sig mot trappan.



Sektion sett mot söder med Stockholmsarenan till vänster och Rökerigatan till höger i bild. Sektionen visar våningsantalet samt föreslagen bro över Arenavägen. Bild: Wester+Elsner arkitekter

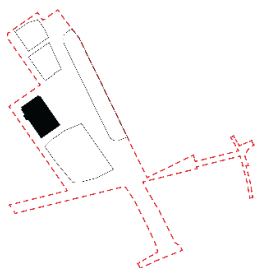
I byggnadens källarplan som nås med hiss och trapphus föreslås cykelparkering, omklädningsrum, cykelverkstad samt utrymme för cykelpool. Totalt föreslås 120 cykelparkeringsplatser för anställda i byggnaden. För besökare föreslås cirka 6 cykelparkeringsplatser i markplan inom kvartersmarken, bland annat i gränden mellan Sandhagen 8 och 9.

Efterfrågan på bilparkering för anställda och besökare till verksamheterna i byggnaden uppgår till cirka 21 platser. Ingen bilparkering får inrymmas/anläggas inom fastigheten. Bilparkeringsbehovet löses utom fastigheten, förslagsvis inom Corem Property Group AB:s befintliga garage inom Globen shopping, så kallade Globengaraget.

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

Kvalitetsbärande element för kvarter M:

- Grundidén är en byggnad som ska bidra till ett aktivt stadsliv med en väl integrerad trappa som leder mellan Evenemangstorget och en bro över Arenavägen.
- En sammanhållen byggnadsvolym där byggnaden trappas ner mot Slakthusområdet och Evenemangstorget.
- Bottenvåningar med visuell öppenhet i fasaderna och med tydliga och lättillgängliga entréer mot allmän plats och mot trappan.
- Funktionsanpassad arkitektur där pelare och bjälklag är tydligt läsbara.
- Byggnaden gestaltas med en tydlig bas och får en lättare gestaltning längre upp genom variation och återkommande fasadelement.
- Växtbeklädda tak och terrasser med mycket grönska.
- Trappan genom byggnaden ska utöver funktionen som evenemangstrappa även bidra med grönska, sittplatser samt passage till och förbi kvarter M.
- Trappan ska vara en integrerad del i stadsmiljön och inordnas sig i den omkringliggande bebyggelsen, både till den befintliga arenans arkitektur och till den föreslagna byggnaden inom kvarter M.
- Materialval och kulörer för trappan ska samordnas med omgivande bebyggelse samt vara både robusta och tåliga.



Kvarter O och P



Bild visar kvarter O i förgrunden som är sammanbyggd i bottenplan med kvarter P. Vy från Slakthusgatan/Charkmästargatan. Bild: White arkitekter

I korsningen mellan Charkmästargatan och Slakthusgatan finns en befintlig byggnad inom fastigheten Styckmästaren 3 med högt kulturhistoriskt värde. Denna ska bevaras, öppnas upp genom nya håltagningar för fönster och entré samt byggas samman i källare, bottenplan och delvis på plan 2 med en ny byggnad inom det som kallas kvarter P. Byggnaderna ligger i ett strategiskt läge mellan tunnelbanan vid Centrala parken (utanför aktuell detaljplan) och Evenemangstorget. Inom kvarter O planeras befintlig entré mot Slakthusgatan vara kvar och en ny tillskapas mot Evenemangstorget.



Bild visar kvarter O i förgrunden sammanbyggd med kvarter P. Vy från Evenemangstorget. Bild: White arkitekter

Den övergripande arkitektoniska idén är att skapa en ny helhet där båda byggnaderna får ett släktskap men fortsatt har en tydlig

särart och identitet, där historiska lager ska kunna urskiljas. Höga hållbarhetsmål ligger till grund för gestaltningen av kvarter P.

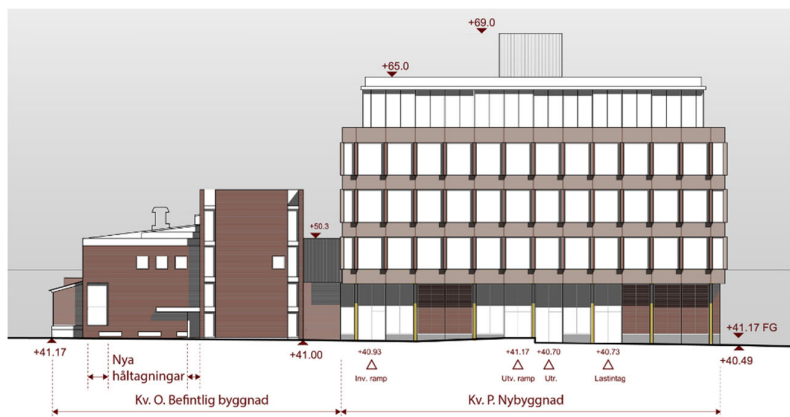
Detaljplanen möjliggör för centrumändamål (C) och kontorsverksamhet (K), verksamheter (Z1), högskola, universitet och vuxenutbildning (S1) samt vård ej akutmottagning (D1).

Detaljplanen möjliggör även för att teknisk anläggning i form av nätstation (E1) under mark inom kvarter P. Denna ska placeras i källarplan och får minst uppta 75 kvm och max 250 kvm.

Nätstationen nås med trappa inom byggnaden via entré från Slakthusgatan alternativt gränden söder om byggnaden.

Efterfrågan på cykelparkering för anställda och besökare inom kvarter O och P är cirka 91 parkeringsplatser, varav sex platser för besökare. Cykelparkeringsplatser för anställda föreslås lokaliseras i källarplan som nås genom hiss och inom kvartersmarken mot Slakthusgatan. En cykelpool med nio cyklar föreslås. Efterfrågan på bilparkering för anställda och besökare inom kvarteren uppgår till 32 parkeringsplatser som ska lösas genom parkeringsköpsavtal med Stockholm Parkering AB i Arenagaraget under Stockholmsarenan. I källarplan föreslås även cykelfaciliteter såsom omklädningsrum för anställda att uppföras.

Hantering av varuleveranser samt avfall till/från byggnaden föreslås ske från Slakthusgatan, där leveranstider kommer vara tidsbegränsade. Möjlighet finns för fordon att stanna till och lasta ur och in från Slakthusgatan. Rum för att hantera varor och avfall föreslås placeras i bottenplan. Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) tillgodoses utmed Slakthusgatan.



Fasad åt sydväst. Kv O och P byggs samman i bottenvåning samt via mindre länkar i källare och på plan 2. Bild: White arkitekter

Kvarter P

Byggnaden föreslås i fyra våningar, ett källarplan och en indragen takvåning. Detaljplanen möjliggör för takterrass med en terrassbyggnad om maximalt 100 kvm och 4 meter högt, som ska vara indragen från underliggande takvåningsfasad. Kvarter P placeras indragen i bottenvåningen med cirka tre meter från Slakthusgatan och från fasadlivet på trapphuset inom kvarter O. Det möjliggör även för en bredare fris inom kvartersmarken. Mot Evenemangstorget och Östra gatan är byggnaden indragen i bottenvåning med minst 0,5 meter för att möjliggöra för fris inom kvartersmark.

Kvarter O

Det finns idag en ramp till befintligt garage inom byggnaden. Denna kommer att tas bort till förmån för Evenemangstorget. Byggnaden har en befintlig lastkaj mot nordväst och en mot sydöst. Lastkajen mot sydöst föreslås bibehållas men byggas in och samman med intilliggande kvarter P. När byggnaderna byggs samman måste lutning och utformning av skärmtaket i söder ses över i projekteringen med avseende på dagvattenavrinning. Lastkajen mot nordväst bör bevaras men tillägg, håltagningar och inbyggnad kan göras. Syftet är att möjliggöra och bidra till en aktiv bottenvåning och gatuliv. Befintlig huvudentré ska bibehållas. Byggnaden får inte rivas vilket regleras med planbestämmelse.

Kulturhistoriska värden och planbestämmelser

Kvarter O har några tydliga karaktärsdrag och vissa värden för kulturmiljön. Byggnadens ursprungliga form och avskalade fasadutformning, växelspelet i volym mellan trapphusets högdal och den lägre kontorsdelen, det röda teglet som fasadmateriäl, den flacka takformen, lastbryggan i söder med dess skärmtak, stålstomme, trappor, ljusinsläpp i glasbetong och portar samt fönstrens regelbundna placering, storlek samt utförandet som enluftsöenster i trä.

Byggnaden inom kvarter O kommer ha en ändrad funktion och användning från att ha varit en lagerverksamhet till att inhysa människor på samtliga plan och möjlighet till att bedriva annan verksamhet, såsom kontor, restaurang etc. Detta innebär en viss anpassning av byggnaden till förändrad funktion samtidigt som kulturhistoriska värden tillvaratas. För att möjliggöra detta föreslås befintlig byggnad inom kvarter O att byggas ihop i källare, bottenvåning och delvis i andra våningen, med

intilliggande tillkommande byggrätt inom kvarter P. Utrymme för tekniska anläggningar såsom ventilation kan komma att förändras med ändrad användning. Tekniska anläggningar ska byggas in och utformas som en del av taket.

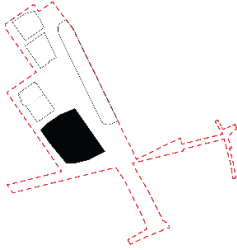
Befintlig lastkaj mot Charkmästargatan föreslås byggas in med glaspartier med tråkarm. En ny entré föreslås mot Evenemangstorget samt några nya håltagningar för fönster mot Evenemangstorget och Slakthusgatan.

I plankartan regleras att byggnad inte får rivas (r), undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar för till exempel fönster och dörrar får göras för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav. Ingrepp får göras i stommen för att möjliggöra en sammanbyggnad med kvarter P. I plankartan regleras även skydd av kulturvärden (q) för trapphuset. Syftet är att bevara dess exteriöra uttryck, dess resta högdal, ursprungliga tegel och fönster. Plankartan har även bestämmelser om varsamhet (k1, k2, k3). Syftet är att ursprungligt fasadtegel som behöver tas ned på grund av dåligt skick eller på ställen där det saknas, ska ersättas av platsmurat liknande tegel. Undantag gäller där ramp finns idag. Då denna ska tas bort och fylls igen kan en annan mer lämplig fasadutformning, såsom puts, vara befogat att använda. Syftet med varsamhetsbestämmelserna är även att möjliggöra för varsamma håltagningar för nya fönster och dörrpartier samt inglasning av lastkaj.

Kvalitetsbärande element för kvarter O och P:

- Kulturhistorisk värdefull byggnad inom kvarter O bevaras och föreslås inhysa publik verksamhet vilket innebär att en varsam anpassning behöver ske.
- Byggnaderna tillför den omgivande staden en tillgänglighet och en öppenhet med möjlighet till publika bottenvåningar.
- Gestaltningen är tydligt funktionsanpassad där nytt och gammalt hålls samman i en ny helhet men tillåts visa särart och identitet. Byggnadernas olika särarter är tydligt avläsbara samtidigt som de länkas ihop genom ton och återbrukat tegel.
- Det exteriöra uttrycket på kvarter P har en tydlig indelning i bottenvåning, fasad och indragen översta våning. Byggnadens gestaltning tar sitt ursprung i Slakthusområdets befintliga byggnader och kulörtöner.

Kvarter Q (Stockholms Konstnärliga Högskola och kontorsverksamhet)



SKH sett från Evenemangstorget, vy söderut. Bild: 3XN

Stockholms Konstnärliga Högskola, nedan kallat för SKH, önskar samla högskolans idag geografiskt utspridda verksamheter i en gemensam byggnad med lokalisering i Slakthusområdet.

En ny byggnad föreslås uppföras mellan Evenemangstorget, Arenavägen och Diagonalen. Byggnaden ska inhysa lokaler som är specifika för skolans behov samt en mindre del kontor och lokaler för centrumändamål. Planförslaget har föregåtts av en arkitekttävling för SKH under vintern 2021/2022 som samordnats av Sveriges arkitekter och vanns av 3XN.



Fasad mot Evenemangstorget. Bild: 3XN

Byggnaden föreslås som en solid volym med indrag i bottenvåning som skapar platsbildningar mot Evenemangstorget, Triangelparken, Arenavägen/Diagonalen samt mot

Slakthusgatan/Östra gränd. Bottenvåningen ska erbjuda variation i gestaltning och utformning, framför allt den östra sidan som har lång fasad (Stockholmsarenan). Minst en utåtvänd publik lokal mot Evenemangstorget föreslås skapas. Byggnaden föreslås vara högre mot Arenavägen/Diagonalen och lägre mot Evenemangstorget. Byggnaden föreslås öppnas upp i mitten kring en central ljusgård samt ett inre diagonalt rörelsestråk som bidrar till att synliggöra verksamheten och skapa kontakt med förbipasserande. Byggnadens huvudentré föreslås placeras mot Evenemangstorget och bidrar till att levandegöra torget. Gestaltningen av byggnaden ska spegla funktionen.

Planen möjliggör för cirka 26 000 kvm ljus BTA för högskola, universitet, vuxenutbildning och kontor. Planen möjliggör även för centrumändamål (C). Skolan planeras för cirka 570 studenter och 290 lärare, forskare och övrig personal.

Efterfrågan på cykelparkering för anställda, elever och besökare inom kvarter Q är cirka 335 parkeringsplatser (varav 18 st för besökare) och en cykelpool för 12 cyklar. Cykelparkeringsplatser föreslås lokaliseras i källarplan och nås via cykeltrappa med motorbana (ramp) via entrén från Evenemangstorget. Efterfrågan på bilparkering för besökare inom kvarteret uppgår till 27 parkeringsplatser som ska lösas genom parkeringsköpsavtal med Stockholm Parkering AB, i Arenagaraget under Stockholmsarenan. I källarplan föreslås även cykelfaciliteter såsom omklädningsrum för anställda och studenter. Cykelparkeringen nås direkt från Evenemangstorget.

Verksamheterna inom kvarteret har behov av leveranser upp till 30 gånger per vecka, undantag sophantering. Hantering av varuleveranser samt avfall till/från byggnaden föreslås ske i en angöringszon/lastficka i Slakthusgatan med tidsbegränsade leveranstider, men även från Diagonalen och delvis från Arenavägen. Enbart större gods får levereras till Slakthusgatan och nå godshanteringen via de kapacitetsstarka gatorna söderifrån. Enbart leveranser av mindre karaktär får ske på Arenavägen och Diagonalen. I och med att inlastningen av större gods innebär backningsrörelse över gångbanan på allmän plats, ska säkerhetsåtgärder genomföras. Parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) planeras utmed Slakthusgatan, Arenavägen samt Diagonalen. Entréer mot Diagonalen och Slakthusgatan uppnår tillgänglighetskravet på 25 meter. Avståndet mellan entrén mot Evenemangstorget och RHP utmed

Arenavägen är 35 meter, men är hindersfri och har inga större nivåskillnader.

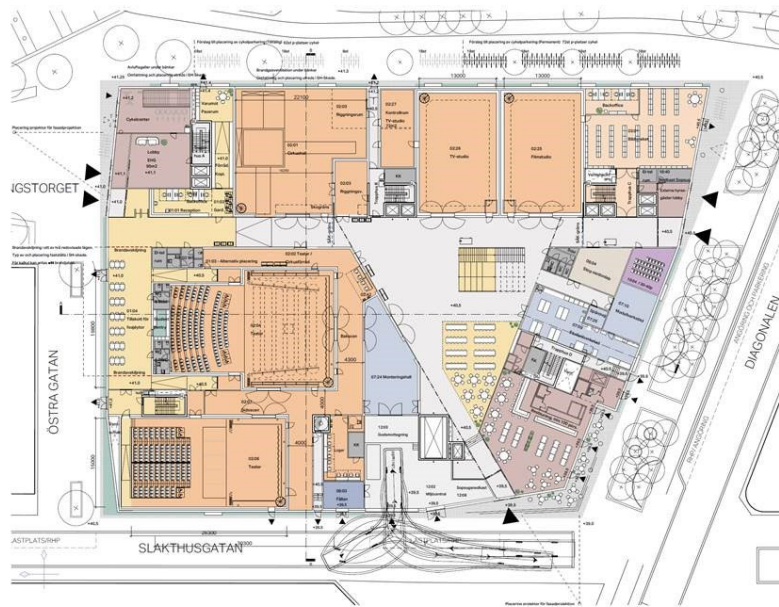
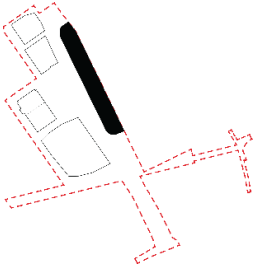


Bild visar entréplan och hur varuleveranser backar in över gångbanan på Slakthusgatan in till godsrum för varumottagning och avfallshantering. Fastighetsägaren ska vidta säkerhetsåtgärder för hantering av inlastningen/backningsrörelse över gångbanan för att minimera konflikten med de gående. Bild: 3XN

Kvalitetsbärande element för kvarter Q:

- Kvartersvolymen trappar succesivt ner i tre våningar mot Evenemangstorget, från det storskaliga Arenaområdet till det mer småskaliga kvarteren i Slakthusområdet.
- Kvarteret har avskurna hörn i bottenvåningen vilket skapar en flikighet, bättre flöde runt kvarteren och väderskyddade större entréplatser.
- Flertal entréer i bottenvåningen som svarar mot kvarterets storlek och behov av publika lokaler i entréplan. Den dubbelhöga huvudentrén till SKH vänder sig mot Evenemangstorget.
- Tre större indragna balkongterrasser riktar sig mot olika håll i kvarteret och skapar kontaktmöjligheter mellan inne och ute och skapar en flikighet även i de övre våningarna.
- Fasadstrukturen och gestaltningen liknar ett tredimensionellt lapptäcke med olika fasadfält och transparens, vilket skapar variation, olika nyanser av dagsljusspel, utblickar, insyn samt speglar den pågående verksamheten inne i byggnaden.

Stockholmsarenan och Tolv Stockholm samt norra och södra trappan



Flygvy som visar utbyggnad av Tolv i bottenplan samt trappor som landar på Evenemangstorget. Bild: CF Möller

Detaljplanen föreslår att Arenavägen flyttas västerut från befintligt läge under Stockholmsarenan. Detta möjliggör för utbyggnad av verksamheten i bottenvåningen, det som idag är Tolv Stockholm, i anslutning till befintliga pelare. Detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av idrotts-, kultur- och centrumändamål (Y1C). Detaljplanen bekräftar befintlig användning och byggrätt i gällande plan samt frigör byggrätt för Stockholmsarenan/Tolv Stockholm i markplan när officialservitutet (z1) för allmängiltigt kör- och gångtrafik har upphävts.

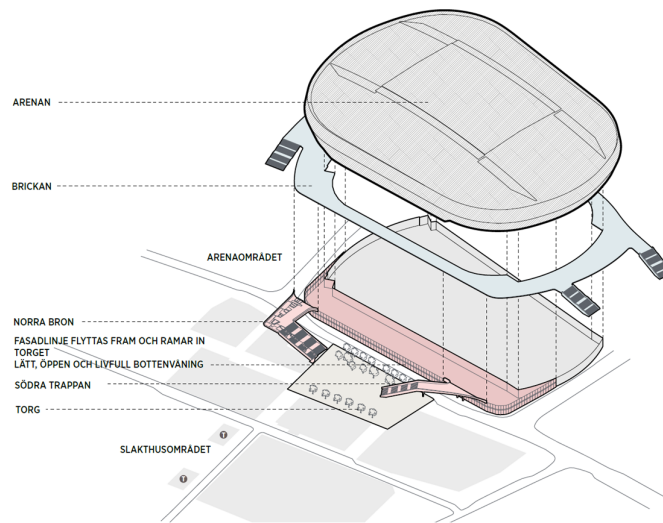


Bild visar Tolv och Stockholmsarenan i olika plan. Detaljplanen möjliggör för utbyggnad i bottenplan mot Arenavägen (röd markering i bild). Bild: CF Möller

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

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

Befintlig pelare med fundament som hamnar inom det som föreslås bli allmän platsmark, säkras i den nya detaljplanen inom GATA3 med servitutsrättighet. Befintlig pelare med fundament som hamnar inom det som föreslås bli allmän platsmark inom GATA2 avses rivas och säkras således inte i den nya detaljplanen.

Kvalitetsbärande element för utbyggnad av Stockholmsarenan och TOLV Stockholm:

- Utflyttat fasadliv för att skapa en publik och öppen bottenvåning mot Arenavägen och Evenemangstorget.
- Den långa fasaden bryts upp och indelas vertikalt och horisontellt i kortare längder.
- En flexibilitet där hyresgästen har möjlighet att anpassa fasadindelningen efter verksamhetens behov, men med en sammanhållen gestaltning utifrån helheten.
- Material och kulörer samordnas och utgår från befintlig arena.

Norra och södra trappan

Slakthusområdet måste kunna hantera stora personflöden. Närheten till Globenområdet i kombination med den nya tunnelbanestationen medför ändrade flödesvägar för besökare till arenorna, vilket kommer leda till trängselsituationer i den nya stadsdelen. Detaljplanen föreslår två tillkommande trappor/broar ovan mark. Den ena trappan går genom kvarter M inom Sandhagen 8 för att via en bro över Arenavägen ansluta mot Arenans norra halva (norra entréer). Trappan byggs ihop med Brickan (tillhörande Stockholmsarenan) på Arenatorgets nivå. Den andra trappan/bron ansluter mot Arenans södra sida (sydliga

entréer) och utgörs av en bro över Arenavägen och en trappa som landar i Evenemangstorgets södra del.

Planerade nya pelare med grundfundament för broarna som hamnar inom det som föreslås bli allmän platsmark, säkras i den nya detaljplanen inom GATA1 och TORG1 med servitutsrättigheter.



Södra bron över Arenavägen som landar på Evenemangstorget tv i bild. Bild: CF Möller



Norra bron över Arenavägen, från Arenatorget tv. i bild genom kvarter M th. I bild. Bild: CF Möller

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

Kvalitetsbärande element för norra bron och södra trappan:

- Norra bron och södra trappan ska vara en integrerad del i stadsmiljön och inordnas sig i den omkringliggande bebyggelsen kring torget. De ska vara en integrerad del av befintliga arenan.
- Norra bron tillsammans med norra trappan ska, utöver funktionen att hantera evenemangsflöden, även bidra med grönska, sittplatser samt passage till och förbi kvarter M.
- Norra bron ska förhålla sig och samspela med föreslagen byggnad inom kvarter M.
- Undersidan av södra trappan ska vara en trygg och omhändertagen plats att passera och vistas på.
- Materialval och kulörer ska samordnas med Stockholmsarenan och ”brickans” kant samt vara både robusta och tåliga.

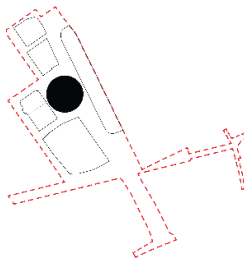
Parkeringsytor för OKQ8

Planen möjliggör för parkering (P) för OKQ8 som ersätter de parkeringsplatser som ligger idag utmed Arenavägen.

Parkeringen anläggs söder om nuvarande parkering i närheten av Enskedevägen. Infart till den utbyggda parkeringsytan sker via befintlig parkering.

Allmän plats - Torg

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

**Evenemangstorget**

Evenemangstorget ligger beläget utmed Arenavägen och omgärdas av kvarter M, O, P, Q och den utbyggda bottenvåningen i Stockholmsarenan. Även delar av kvarter L som finns inom detaljplaneetapp 2b vänder sig mot Evenemangstorget.

Människor som ska till SKH, tunnelbanan i Slakthusområdet samt till evenemang inom Globenområdet kommer naturligt att röra sig över Evenemangstorget och det kommer därmed bli den självklara mötesplatsen inom etappen. Torget utformas som ett öppet rum som syftar till att ge förutsättningar för olika typer av aktiviteter och tillfälliga evenemang, så som torghandel, utomhusbio, föreställningar inom dans, musik och teater och spontan lek och rörelse. Det kommer vara en öppen och flexibel mötesplats för umgänge, vila, evenemang och vardagsliv.

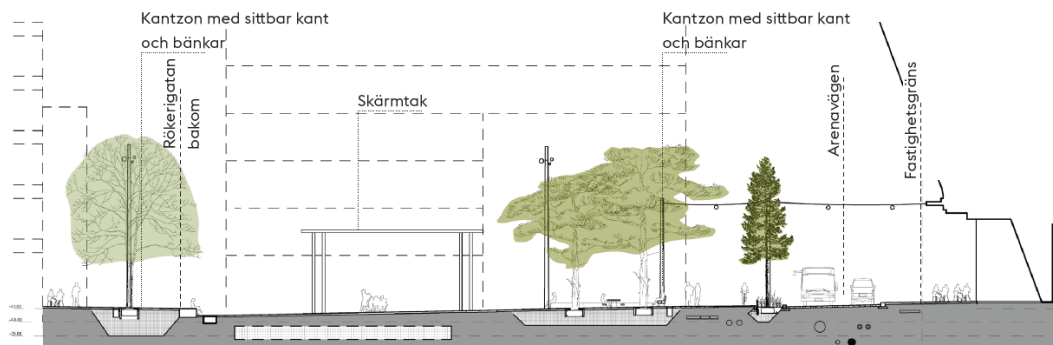


Översiktsvy över Evenemangstorget sett från Östra gränd. Bild: White arkitekter

Torget utformning ska möjliggöra för visitering vid evenemang. Markbeläggningen ska vara tidlös men ha ett modernt uttryck som ger en egen identitet. Den centrala delen är öppen och har sin egen markbeläggning medan kantzonerna möbleras med träd och sittmöbler för häng och samvaro.



Illustrationsplan Evenemangstorget. Bild: White arkitekter



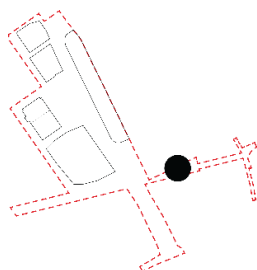
Sektion B-B genom Evenemangstorget. Bild: White arkitekter

Evenemangstorget behöver utformas 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 ett kombinerat system av ytlig fördröjning (ytlig magasineringsvolym om drygt 200 m³) och ett underjordiskt magasin (underjordisk volym om 960 m³). Ambitionen är att infiltrera vatten så mycket som möjligt.

Detaljplanen reglerar att magasin ska anläggas under torget för att fördröja ett klimatanpassat 100-årsregn. Syftet är att motverka risk för översvämning både på allmän platsmark och på omkringliggande kvarter.

I plankartan regleras Evenemangstorget och delar av Charkmästargatan och Östra gränd med användningen TORG. Detaljplanen reglerar även att det inom användningen ska uppföras skydd i form av en fysisk barriär som hindrar ett fordon från att ta sig in på torget från Arenavägen. Syftet med planbestämmelsen är att ordna ett eller flera fysiska skydd som minimerar risken för fordonsrelaterade attentatshandlingar mot stora folksamlingar. Detaljplanen reglerar inte hur dessa ska utformas eller exakt var dessa ska placeras. Den fysiska barriären bör ha tillräcklig höjd och motståndskraft för att hindra ett fordon från att ta sig in på torget, till exempel kan det utgöras av pollare. Dessa kan utformas som fasta eller flyttbara. Fysiska barriärer får inte hindra utryckningsfordon (såsom polis och ambulans) som behöver kunna nå fasaderna som vetter mot torget.

Svenne Berkas torg



Illustrationsplan Svenne Berkas torg. Plangräns illustreras med röd streckad linje. Bild: Nyréns

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

I plankartan regleras Svenne Berkas torg med användningen GC-VÄG. Aktuell plangräns förhåller sig till gällande plan där Svenne Berkas torg och underliggande parkeringsgarage är planlagt som TORG (P). Planbestämmelse P2 finns på plankartan för att i framtiden möjliggöra en förbindelse mellan befintligt

garage och ett eventuellt planerat garage, söder om planområdet i nästkommande planetapp.

Svenne Berkas torg föreslås ha en magasineringsvolym på upp till cirka 100 m³ för att hantera skyfallsvatten. Delar av denna ingår i denna detaljplan och delar ligger utanför. I gång- och cykelvägen som löper utmed torget föreslås en magasineringsvolym som uppgår till cirka 170 m³.

Allmän plats - Gator och trafik

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

Gatunät

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

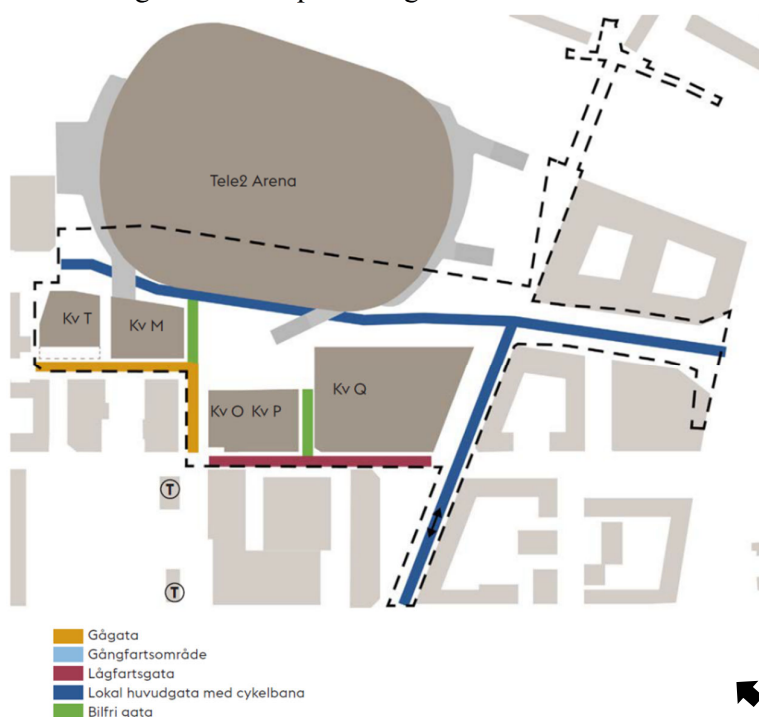
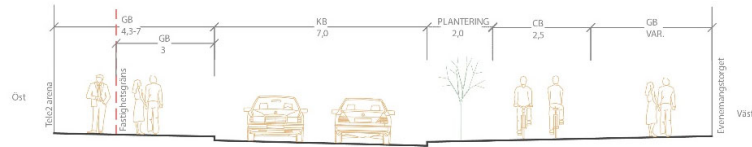
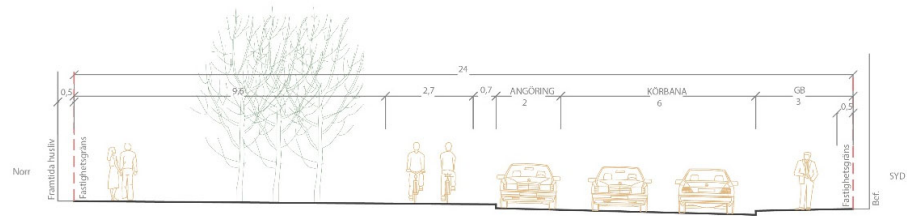


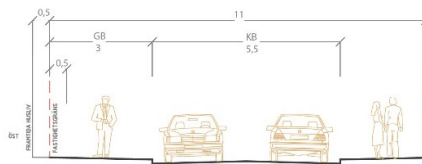
Bild som visar gatunätet inom etapp 4a. Bild: Nyréns arkitekter



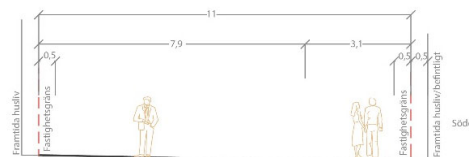
Sektion Arenavägen, vid Stockholmsarenan och Evenemangstorget



Sektion Diagonalen, mellan Slakthusgatan och Arenavägen



Sektion Slakthusgatan, mellan Charkmästargatan och Diagonalen



Sektion Östra gränd mellan kvarter P och Q.

De inre delarna av planområdet planeras för att kunna nås med bil men gatorna utformas med gående och cykel i fokus. Beläggning och upphöjda passager signalerar låg fart. Hastighetsbegränsningen på Enskedevägen kommer vara 40 km/h och på övriga gator 30 km/h, utom där fordon ska framföras på gåendes villkor och hastighetsbegränsningen därför är lägre. Gatorna planeras för dubbelriktad trafik, för att bättre styra trafiken.



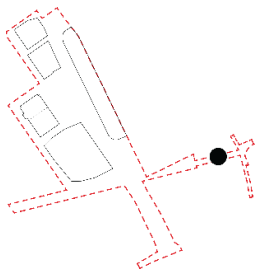
Visualisering över Charkmästargatan vid den nya tunnelbaneentrén. Gatan mot Evenemangstorget är gågata och gående, cyklister och angöringstrafik samsas om ytan. Bild: Nyréns

Biltrafik

För biltrafik planeras två lokala huvudgator med Arenavägen, som kopplar samman Palmfeltsvägen i norr och Enskedevägen i söder, och Diagonalen mellan Arenavägen och Hallvägen. Dessa gator hanterar större delen av etappens trafikallstring, med en prognostiserad årsdygnstrafik år 2040 på cirka 4500-10000 fordon/ dygn. Arenavägen föreslås flyttas ut från befintligt läge under Stockholmsarenan intill det nya Evenemangstorget, och kommer att ges en bredd som möjliggör för busstrafik i framtiden. Övriga gator inom området planeras att regleras som gågator eller helt bilfria gator, med låga trafikflöden på cirka 100-300 fordon/dygn.

Gång- och cykeltrafik

Huvudstråk för cykel planeras utmed Arenavägen och Diagonalen. Huvudcykelstråken varierar i bredd mellan 2,5 till 3 meter och föreslås som dubbelriktade cykelbanor. I övriga delar av området sker cykeltrafik i blandtrafik och på gåendes villkor. Allmän cykelparkering kommer finnas på flera platser nära allmänna målpunkter bland annat vid Evenemangstorget. Fastighetsägare ansvarar för att stadens normer för cykelparkering uppfylls inom kvartersmarken. En Handlingsplan för mobilitet har tagits fram som i detalj beskriver hur mobilitetsfrågor kan lösas inom detaljplanen.



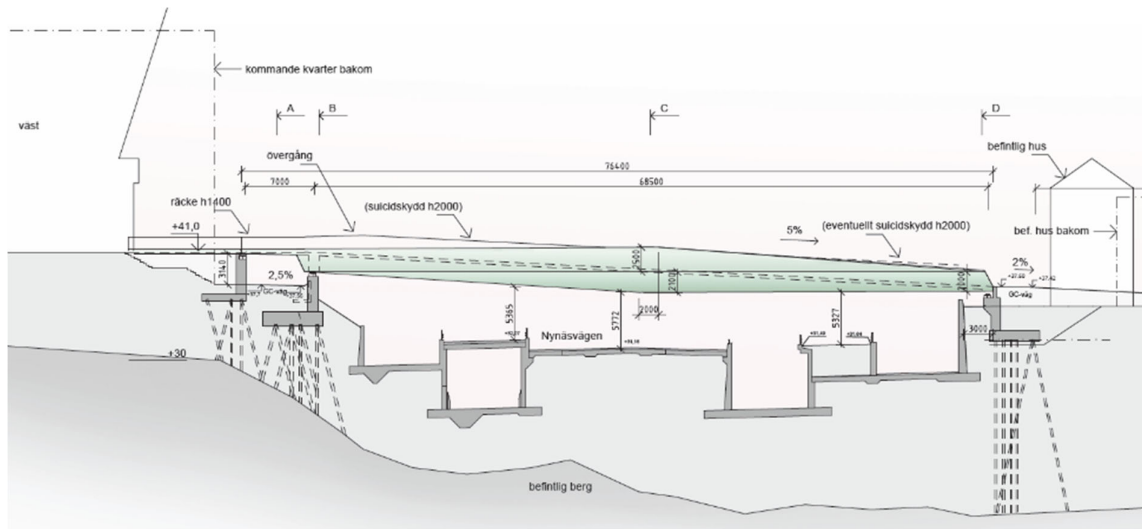
Gång- och cykelbro över Nynäsvägen

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

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

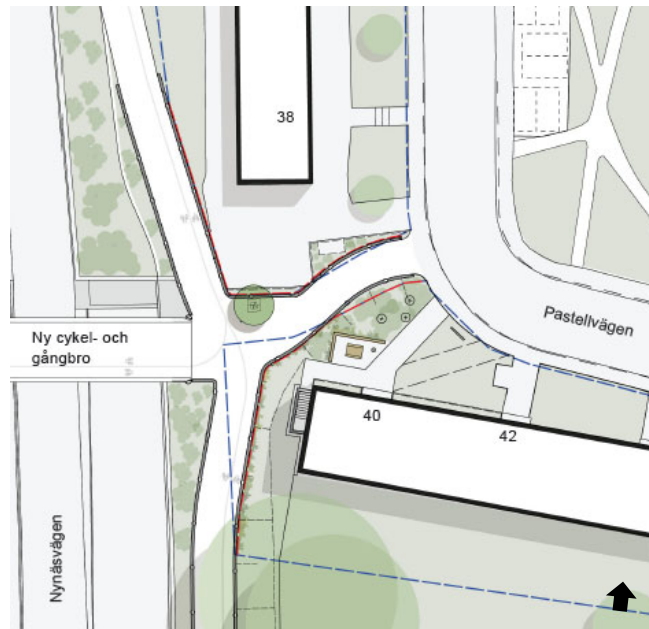


Perspektivbild på föreslagen gång- och cykelbro över Nynäsvägen, med Stockholmsarenan i bakgrunden. Bild: &Rundquist arkitekter



Elevation som visar gång- och cykelbron över Nynäsvägen. Bild: &Rundqvist arkitekter

På västra sidan korsar bron planskilt över det regionala pendlingscykelstråket. På den östra sidan ansluter gång- och cykelbron till det regionala pendlingscykelstråket i nord-sydlig sträckning och till Pastellvägen. För detta krävs att befintligt gång- och cykelstråk utmed östra sidan höjs något och flyttas österut. Detta innebär att höjdskillnad skapas mot fastigheterna Takmålningen 1 och Väggmålningen 2. Denna höjdskillnad tas upp inom allmän platsmark med växtbeklädda slänter och stödmur (max 1,7 meter hög) med klätterväxter. Ovanpå muren monteras ett 1,2 meter högt räcke. Planförslaget tar med delar av fastigheterna Takmålningen 1 och Väggmålningen 2 som planläggs för bostadsändamål (B) för att bekräfta befintlig markanvändning. I den södra delen av fastigheten Väggmålningen 2 planeras en 2 meter hög skärm fördelat på mur och genomskiktlig skärm, illustreras i blå linje nedan.



Illustrationsplan för slänter och stödmurar på Takmålningen 1 och Väggmålningen 2. Bild: Nyréns.



Visar ungefärlig plats för skärm inom allmän plats. Bild: Nyréns

Kollektivtrafik

En ny tunnelbanestation kommer förläggas under Slakthusområdet (blå linje), och ersätter därmed nuvarande tunnelbanestation Globen. Tunnelbanan planeras öppna 2030. Den södra uppgången i Slakthusområdet ligger inom angränsande

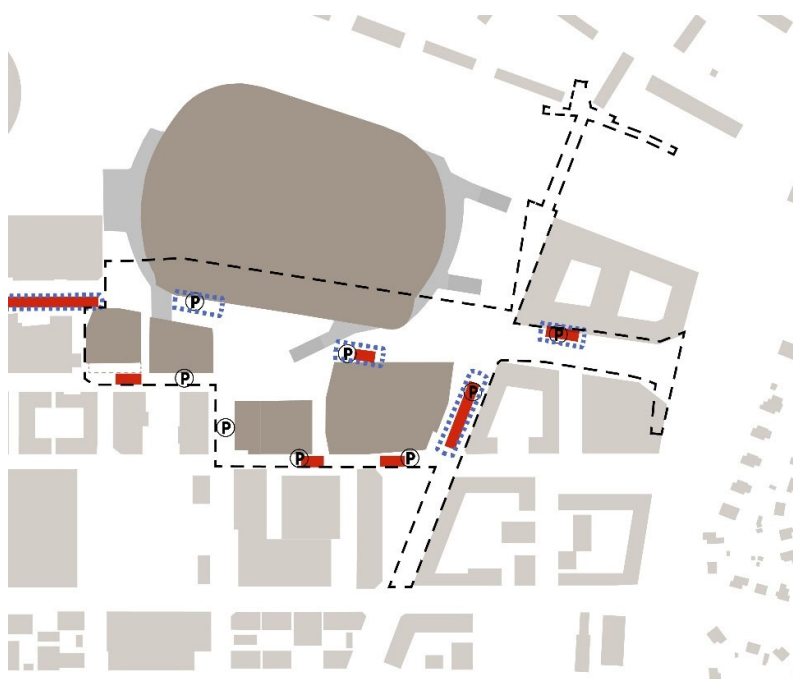
planetapp, och kommer att hamna cirka 80-100 meter från Evenemangstorget. Arenavägen föreslås utformas på ett sätt så att busstrafik möjliggörs i framtiden.

Tillgänglighet och angöring

All angöring sker från gator undantaget kvarter T (Sandhagen 9) där angöring även kan ske via garage. Angöringsfickor (ej RHP) planeras utmed Arenavägen och Diagonalen. Stadens riktlinjer om tio meter mellan parkering för rörelsehindrade och entré är inte möjliga att uppnå i alla lägen. För att klara tillgänglighetskraven medges att RHP (parkering för rörelsehindrade) kan anläggas inom lagstadgade 25 meter från entré.

Förutom i de kvarter där det finns ett befintligt parkeringsgarage hänvisas parkering till mobilitetshus eller andra parkeringsgarage.

Området kommer tidvis att ha ett intensivt besöksstryck, där många tar sig till och från området med taxi. Särskilda taxiplatser planeras på Arenavägen och Diagonalen, men i övrigt får taxibilar stanna i området på samma villkor som övriga bilar.



Illustrationsbild över planerade inlastning/angöring, planerade möjlig angöring för taxi samt möjlig angöring för taxi om behov skulle finnas. Bild: Nyréns.

Parkering och mobilitetsåtgärder

I mobilitets- och parkeringsstrategin för Slakthusområdet

(MOPS, Tyréns, 2020-12-17) finns höga ambitioner att planera för hållbara färdssätt, med åtgärder som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Fastighetsägare i området planerar för en rad mobilitetsåtgärder för att minska behovet av bilparkering, till exempel olika informationsinsatser, en hög andel cykel-parkeringsplatser samt cykelpooler. Behovet av parkeringsplatser varierar beroende på användning. För cykelparkering gäller ett parkeringstal på 0,2 cykelplatser per anställd och 20–30 cykelplatser per 1000 kvm BTA för butiker och service. Cykel-parkering för arbetsplatser ska ordnas på kvartersmark. Cykel-parkering för besökare ordnas i första hand på kvartersmark, på förgårdsmark eller genom indrag i kvarteren. Inom allmän plats planeras för låncykelsystem samt cirka 146 cykelparkeringar och annan parkering för olika typer av mikromobilitet.

Behov av bilparkering för arbetsplatser bör i största mån täckas av samnyttjande i befintliga anläggningar. Tillkommande parkering ska anordnas genom parkeringsköp i mobilitetshus i kommande etapper eller i befintliga parkeringsanläggningar. För bilparkering vid arbetsplatser gäller ett parkeringstal på 0–4 bilplatser per 1000 kvm BTA. För hotell beräknas behovet vara 5 bilplatser/1000 kvm BTA och för handel, café och kultur 0,65 platser/1000 kvm BTA.

Stockholm Parkerings befintliga utfart från Arenagaraget i form av ramp som ligger i Arenavägen föreslås fyllas igen och tas bort.

Socialt värdeskapande analys (SVA)

Modell för socialt värdeskapande analys (SVA) är en process-modell för att tillämpa ett socialt värdeskapande perspektiv i projekt, genom att formulera projektspecifika effekt- och projektmål. Därigenom underlättas för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet.

För att säkerställa att stadsplaneringen drivs för att nå övergripande effektmål för hela Slakthusområdet har det inom varje etapp formulerats ett antal projektmål. I arbetet med att formulera projektmål har exploateringskontoret, markanvisade byggaktörer och tomträttsinnehavare engagerats under stadsbyggnadskontorets ledning. För aktuell etapp har arbetet bland annat resulterat i följande projektmål kopplat till översiktsplanens stadsbyggnadsmål:

En växande stad

- ny bebyggelse för kontor, centrumändamål, verksamhet och etableringen av Stockholms Konstnärliga Högskola möjliggör ett blandat innehåll, levande bottenvåningar och ett aktivare stadsliv.

En sammanhängande stad

- bebyggelse som bidrar till orienterbarhet i området
- två nya gångförbindelser i form av trappor till/från Stockholmsarenan som binder samman den nya stadsdelen med evenemangsverksamheten.
- en gång- och cykelbro över Nynäsvägen till Blåsut vilket utvecklar och stärker sambanden med närområdet och omkringliggande stadsdelar.

God offentlig miljö

- bevara och utveckla kvarter O som är befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad inom området. Denna byggnad bidrar till arkitektonisk variation och berättar något om områdets historia och identitet.
- ett torg har utformats på ett sätt som är anpassat till framtida klimatförändringar, för människor i vardagen och som en plats som tar hand om stora personflöden vid evenemang i området.
- Planen har utformats med en fysisk struktur som bidrar till en trygg stadsmiljö.
- Belysning i gaturum ska bidra till trygghet och till gatornas och platsernas gestaltning.

En klimatsmart och tålig stad

- Arenavägen planeras för att i framtiden kunna trafikeras av kollektivtrafik (buss).
- En utformning av gatorna som prioriterar hållbara färdmedel, såsom gång och cykel.
- Evenemangstorget planeras så att det kan ta hand om stora vattenmängder vid ett 100-årsregn.
- Mobilitetsåtgärder.

Regionala målpunkter tillsammans med ett fungerande vardagsliv ger de offentliga rummen liv och skapar identitet till området.

Planbestämmelser i plankartan

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

Användningsbestämmelser


<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
E1	Elnätstation, minst 75 kvm och högst 250 kvm, ska möjliggöras i källarplan. Anslutningar medges i bottenvåning.	Möjliggöra för uppförande av inhysta nätstationer inom två kvarter för att försörja el till den egna fastigheten och intilliggande fastigheter. Dessa placeras i källarplan.
K	Kontor	Möjliggör kontorsanvändning.
C	Centrum	Möjliggör centrumanvändning.
D1	Vård, ej akutmottagning.	Möjliggör för vårdverksamhet som ej har akutmottagning.
Y1	Idrotts- och kulturändamål.	Bekräfta befintlig användning i gällande plan för Stockholmsarenan.
Y2	Idrotts- och kulturändamål. Markanvändningen avgränsas i höjdlid mellan +41,0 till +46,0 och +47,5 till +53,0 meter över nollplanet, i sydöstlig riktning.	Möjliggör för trappa som senare ansluter till bro som förbinder Evenemangstorget med Stockholmsarenan.
Y3	Idrotts- och kulturändamål. Markanvändningen avgränsas i höjdlid mellan +47,5 till +53,0 meter över nollplanet.	Möjliggör för två broar över Arenavägen som ansluter till Stockholmsarenan. Broarnas lägsta höjd begränsas till +47,5 då en minsta fri höjd på 4,7 meter måste uppnås mellan gatan under och bro över. Norra bron avses 3D-fastighetsbildas. Södra bron avses upplåtas med servitutsrättighet för gångtrafik.
S1	Högskola, universitet och vuxenutbildning.	Möjliggör för skola. Platsen är ej lämplig för förskola eller grundskola, varför specificering görs till högskola, universitet och vuxenutbildning.
P	Parkering	Möjliggör för utökad parkeringsyta till pågående intilliggande verksamhet.
P1	Parkering under marknivå	Bekräftar pågående användning med parkeringsgarage under mark.

P2	Körbar förbindelse under mark mellan +35,0 och +40,2 meter över nollplanet.	Möjliggöra för en körbar förbindelse mellan befintligt garage norr om planområdet under Stockholmsarenan och eventuellt planerat garage söder om planområdet i annan planetapp.
Z1	Verksamheter. Tillverkning med begränsad omgivningspåverkan med tillhörande försäljning.	I Slakthusområdet är användningen preciserad och avser tillverkning med begränsad omgivningspåverkan med tillhörande försäljning. Begränsad omgivningspåverkan innebär bland annat att buller ska begränsas så att Boverkets riktvärden (BFS 202:2) för ljudzon A klaras vid angränsande kvarter och att verksamheten inte kräver omfattande eller tunga transporter. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.
B	Bostäder	Bekräfta befintliga förhållanden på fastigheterna Väggmålningen 2 och Takmålningen 1.
GATA	Fordons-, gång- och cykeltrafik.	Möjliggör gata.
GATA1	Fordons-, gång och cykeltrafik. Pelare och fundament för bro inom kvartersmark får finnas.	Möjliggör för gata i markplan och att denna får byggas över med bro (Y3). Minsta fri höjd över gata för passerande fordon behöver vara minst 4,7 meter. Nya pelare och fundament för brons konstruktion får finnas i gatan och säkras genom servitut.
GATA2	Fordons-, gång- och cykeltrafik. Användningen avgränsas mellan +37,6 och +47,5 meter över nollplanet.	Möjliggör för gata i markplan. Stockholmsarenan (Y1C) kragar ut över gatan. Minsta fri höjd över gata för passerande fordon behöver vara 4,7 meter.
GATA3	Fordons-, gång- och cykeltrafik. Användningen avgränsas mellan +37,6 och +47,5 meter över nollplanet. Befintliga	Möjliggör för gata i markplan. Stockholmsarenan (Y1C) kragar ut över gatan. Minsta fri höjd över gata för passerande fordon behöver vara minst 4,7 meter.

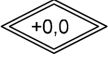

	pelare och fundament för den ovanliggande byggnaden inom kvartersmark får finnas.	Befintlig pelare och fundament som är en del av Stockholmsarenans konstruktion får stå kvar i gatan och säkras genom servitut.
GATA4	Fordons- gång- och cykeltrafik. Användningen avgränsas mellan +40,5 och +47,5 meter över nollplanet.	Möjliggör för gata i markplan. Stockholmsarenan (Y1C) kragar ut över gatan. Minsta fri höjd över gata för passerande fordon behöver vara minst 4,7 meter.
TORG	Torg	Möjliggör för torg inom allmän platsmark (Evenemangstorget).
TORG1	Torg. Pelare och fundament för trappa och bro inom kvartersmark får finnas.	Möjliggör att Evenemangstorget kan byggas över med trappa som kopplar samman torget med Stockholmsarenan via en bro. Pelare och fundament som krävs för konstruktionen får finnas på torget och säkras med servitut. Delar av TORG1 utformas som gång- och cykelbana som en del av Arenavägen.
GC-VÄG	Gång- och cykeltrafik	Möjliggör för gång- och cykeltrafikanter samt för planteringar.
GC-VÄG1	Gång - och cykeltrafik. Användningen avgränsas mellan +36,7 och 43,5 meter över nollplanet.	Möjliggör för gång- och cykelbro över Nynäsvägen.
VÄG1	Väg som får överbyggas med gång- och cykelbro med en minsta fri höjd om 5,2 meter.	Bekräfta befintlig användning i gällande plan för Nynäsvägen. Ett minsta fritt mått om 5,2 meter mellan Nynäsvägen och gång- och cykelbron ska finnas.

Egenskapsbestämmelser på allmän plats

Symbol	Beskrivning	Syfte
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet.	Reglerar markhöjder på allmän plats. Markhöjderna är avrundade i plankartan till närmsta tiondels meter.
räcke	Högsta räckeshöjd är 3 meter ovan gång- och cykelbana.	Reglerar höjden på räcket på bron över Nynäsvägen.
skydd1	Skydd ska anordnas i form av fysisk	Fysiska skydd ska uppföras som minimerar risken för

	barriär som hindrar ett fordon från att ta sig in på TORG.	fordonsrelaterade attentat mot stora folksamlingar på Evenemangstorget.
skydd2	Skyddsåtgärd ska anordnas mot översvämning på omkringliggande fastigheter.	Säkerställa ett skyfallsmagasin under torgytan för att hantera ett 100-årsregn.
	Plank eller/och mur ska uppföras till en högsta höjd om 2 meter.	Som avgränsning mot privat fastighet ska det uppföras en plank och/eller mur på allmän plats.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Symbol	Beskrivning	Syfte
-----o-----o-	In- och utfartsförbud.	Förhindra att utfart för bilar tillskapas mot Arenavägen.
Prickmark	Byggnad får inte uppföras.	
Ring-prickmark	Marken får byggas över med körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Plank och parkering medges ej.	Under mark får garage/källare uppföras. Ovan mark får inte byggnad uppföras. Syftet är att skapa en genomsiktighet mellan fastigheterna Sandhagen 8 och 9, varför plank inte får uppföras. Ytan får ej användas som parkeringsplats för bilar.
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.	Bekräfta befintlig höjdbegränsning i gällande plan för Stockholmsarenan.
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.	Begränsar höjden på byggnader. Ovan nockhöjd medges uppstickande mindre tekniska anläggningar, såsom ventilationshuvor och solceller etc.
fl	Källare får ej inrymma bilparkering.	Syftet är att det inte ska bli bilgarage i källarplan inom kvarteren, men cykelparkering tillåts.

f2	Över x2 får byggnad kraga ut högst 2,6 meter från en minsta fri höjd om 4,5 meter ovan intilliggande mark.	Möjliggöra att byggnad får kraga ut över x2-området med som mest 2,6 meter. Fri höjd på 4,5 meter ovan x-område, för drift och för att gående- och cyklister ska kunna röra sig fritt i markplan.
f3	Byggnad får byggas samman med intilliggande befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad.	Möjliggöra att kvarter O och kvarter P kan byggas samman i bottenvåningen och delvis andra våningen. Förutsatt att detta görs med hänsyn till kulturmiljövärdena.
f4	Utöver angiven nockhöjd får hisstopp eller byggnad uppföras om totalt 200 kvm, med en högsta totalhöjd på 4,0 meter och ska vara indragen från underliggande vånings fasad mot allmän plats med minst 2,0 meter.	Möjliggöra byggrätt för byggnad/hisstopp eller liknande på takterrass inom kvarter T och M. Syftet är tillgänglighet och utrymning till takterrass.
f5	Utöver angiven nockhöjd får hisstopp eller byggnad uppföras om totalt 150 kvm, med en högsta totalhöjd på 4,0 meter och ska vara indragen från underliggande vånings fasad mot allmän plats med minst 2,0 meter.	Möjliggöra byggrätt för byggnad/hisstopp eller liknande på takterrass inom kvarter P. Syftet är tillgänglighet och utrymning till takterrass.
f6	Till en höjd om 4,7 meter ovan mark får inte byggnad uppföras. Pelare och fundament får finnas.	Ytan betraktas som en förgård/gångyta framför Tolv Stockholm. Bestämmelsen möjliggör att befintliga och nya pelare och fundament får finnas.
f7	Till en höjd om 4,7 meter ovan mark får inte byggnad uppföras.	Ytan betraktas som en förgård/gångyta framför Tolv Stockholm. Finns inga befintliga pelare inom denna yta, varför detta ej medges.

f8	Minst tre fasader ska ha minst en indragen balkong om en bredd på minst 4,5 meter	Syftet är att skapa ett djup i fasaderna för att bryta ner skalan i den stora byggnadsvolymen. Med fasader avses kvarterets yttersta fasadliv mot allmän plats (GATA och TORG).
Hela planområdet	Tekniska anläggningar på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från underliggande vånings fasad mot allmän plats.	Syftar till att anläggningar på taket ska underordna sig byggnadens volym. Solceller möjliggörs.
Hela planområdet	Där inget annat anges får byggnadsdelar inte kraga ut över allmän plats.	Syftet är att bibehålla ett luftigt gaturum.
Hela planområdet	Byggnadernas gestaltning ska följa det som står under rubriken "Kvalitetsbärande element" för respektive kvarter på sidorna 33, 36, 40, 43, 45 och 47 i tillhörande planbeskrivning.	Syftet är att hålla en god och hög arkitektonisk kvalitet och att de kvalitetsbärande elementen följs upp i bygglovsskedet.
m1	Byggnad ska utföras så att konsekvenser av skyfall beaktas upp till en nivå motsvarande 100-årsregn, se sidan 81 i planbeskrivningen under rubriken "Översvämningsrisker"	Syftet är att byggaktören beaktar skyfallsvatten vid ett 100-årsregn och vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att minimera konsekvenserna av ett skyfall.
q	Trapphusets exteriöra uttryck ska bevaras.	Syftet är att husets ursprungliga röda tegel bevaras och dess karaktäriserande hög- och lågdel bevaras.
k1	Fasad- och takmaterial ska bevaras eller ersättas likt ursprungligt.	Syftet är att bevara det ursprungliga röda teglet och plåttak. Om detta måste bytas ut ska det ersättas med likvärdigt.
k2	Lastkaj får byggas in med glaspartier.	Syftet är att på ett varsamt sätt glasa in lastkajen och bevara karaktären på denna.



k3	Håltagningar för nya fönster och dörrpartier får göras på fasad mot nordöst och sydväst. I fasad mot sydöst får håltagningar göras för att länka samman byggnad med intilliggande byggrätt.	Syftet är att möjliggöra för ny verksamhet i byggnaden vilket kräver ljus och tillgängliga entréer.
k4	Fasadmaterial ska bevaras eller ersättas likt befintligt.	Syftet är att bevara det ursprungliga röda teglet. Om detta måste bytas ut ska det ersättas med likvärdigt.
r	Byggnaden får inte rivas. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras. Ingrepp i stomme får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad med intilliggande byggrätt.	Hindra rivning av kulturhistoriskt värdefull byggnad. Åtgärder får göras för att möjliggöra ny användning.
p1	Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från användningsgräns mot allmän plats till en minsta fri höjd om 4,5 meter.	Möjliggöra fris på kvartersmark. Med andra ord ska nedersta våningsplanet vara indraget från övrig byggnads fasad.
p2	Byggnad ska placeras 0,5 meter från användningsgräns mot TORG, till en minsta fri höjd om 4,5 meter.	Möjliggöra fris på kvartersmark. Med andra ord ska nedersta våningsplanet vara indraget från övrig byggnads fasad.
p3	Byggnad ska placeras minst 3,0 meter från användningsgräns mot GATA, till en minsta fri höjd om 4,5 meter.	Möjliggöra en bredare fris på kvartersmark. Med andra ord ska nedersta våningsplanet vara indraget minst 3 meter från övrig byggnads fasad.
p4	Fasad i bottenvåning ska vara indragen från användningsgräns mot allmän plats. Pelare medges.	Möjliggöra för indrag i nedersta våningsplanet/entréplanet för att markera entréerna. Pelare som är en del av

		konstruktionen får uppföras.
p5	Fasad i bottenvåning ska vara indragen från användningsgräns mot allmän plats och ha en fri höjd om minst 6,5 meter.	Möjliggöra för indrag i nedersta våningsplanet/entréplanet, för att markera entréerna. Syftet är att "taket" som kragar ut över huvudentrén ska uppfattas högt och därför regleras minsta fria höjd.
p6	Byggnad ska placeras minst 0,4 meter från kombinerad egenskaps- och administrativ gräns mot x1 0,4 meter från administrativ gräns mot x2, till en minsta fri höjd om 4,5 meter.	Möjliggöra fris på kvartersmark. Med andra ord ska nedersta våningsplanet vara indraget från övrig byggnads fasad.
p7	Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från användningsgräns mot allmän plats.	Möjliggöra fris på kvartersmark. Med andra ord ska nedersta våningsplanet vara indraget från övrig byggnads fasad.

Administrativa bestämmelser

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
u	Mellan +40,0 och +41,4 meter över nollplanet ska marken vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet är att möjliggöra för placering av regionledning.
g	Markreservat för gemensam trappa från +41,7 till +48,7 meter över nollplanet i söder till +50,0 till +57,0 meter över nollplanet i norr.	Möjliggör för att skapa en gemensam trappa som går inom kvarter M för att ta sig mellan Evenemangstorget och övre nivå på Stockholmsarenan. Utrymmet för trappan behöver vara 10 meter i bredd och en fri höjd på 7 meter.

x1	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik och får ej byggas över.	Säkrar allmänt tillgänglig gångbana på fastigheten Sandhagen 9. Under delar av gångbanan finns ett befintligt garage, som får vara kvar. Gångbanan får ej byggas över. Gångbanan lutar ca 10% mot allmän platsmark, varför tillgänglighetskrav ej uppnås.
x2	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd om 4,5 meter.	Säkrar allmänt tillgänglig gångbana på fastigheten Sandhagen 9. Under gångbanan finns ett befintligt garage, som får vara kvar. Gångbanan får byggas över från 4,5 meter från markplan/gångbanans marknivå. Gångbanan lutar ca 10% mot allmän platsmark, varför tillgänglighetskrav ej uppnås.
Hela planområdet	Slutbesked för bygglov får endast ges under förutsättning att markförening har avhjälpst och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på fastigheten.	Hantera markföreningar inom planområdet. Marken ska vara lämplig för avsett ändamål. Hantering för att avhjälpa markföreningar får göras i samband med byggnation.
	Genomförandetid slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.	

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och kommer att kompletteras för att försörja de nya och ombyggda fastigheterna. Ledningsnätet kommer att separeras.

EI/Tele

Ellevio försörjer området med el. Stokab, Skanova och Tele2 ansvarar för fibernät i området. Nätstationer med tillhörande anordningar behöver byggas ut inom detaljplanen. Inom kvarter M och P planeras för nätstationer med tillhörande anordningar som ska försörja den egna fastigheten och intilliggande fastigheter. Användningen ges planstöd med E1.

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

Energiförsörjning

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

Vid nybyggnationer och större ombyggnationer gäller Stadens hållbarhetskrav som bland annat innebär en energianvändning om högst 55 kWh/kvm.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske med sopsug för kvarter P och Q (kvarter O kan erhålla sopsug via kvarter P om fastighetsägaren planerar för det), i Stockholm Vatten och avfalls regi. Inom dessa kvarter planeras det även för miljörum för de fraktioner som inte sopsug kan ta omhand om. Övriga kvarter nås ej med sopsug. Inför tecknandet av exploateringsavtal ska byggaktörerna för kvarter P och Q teckna anslutningsavtal med Stockholm Vatten och Avfall AB.

Räddningstjänst

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

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen. 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.

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

För Slakthusområdet finns en plan för hur risker med eventuella föroreningar ska hanteras och platsspecifika riktvärden finns också framtagna för att säkerställa att föroreningshalter i jord inte innebär någon risk för människor och miljön. En riskbedömning kommer utföras utgående från dessa och vid behov genomförs sanering ned till dessa riktvärden. Detta bedöms kunna hanteras under detaljplanens genomförande.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell

skyddsstatus. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

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

Naturmiljö

Mark och vegetation samt naturvärden

Väster om Arenavägen i hörnet Arenavägen/Enskedevägen behöver tre tallar och ett lövträd tas ned till förmån för parkering för OKQ8. De är klassade som naturvärdesträd. Det innebär att de har hög ekologisk betydelse men omfattas inte av skyddsbestämmelser. En bedömning görs att nedtaga träd är acceptabelt till förmån för den förändring som sker inom Slakthusområdet.

I stort tillför planförslaget gröna ytor och nya träd på torgen samt vissa av gatorna. Arenavägen föreslås få gatuträd och på Diagonalen planteras grupper av träd. På den bilfria gränden mellan kvarter P och Q planteras gatuträd. De friser som föreslås inom planområdet kommer delvis att vara planterade, vilket är en grundprincip från kvalitetsprogrammet för offentliga rum och gestaltungsprogrammet för allmän plats i dp 4a.

I stort möjliggör detaljplanen tillskapandet av fler grönytor och plantering av träd än vad området idag består av.

Rekreation

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

Grönytefaktor (GYF)

Grönytefaktor/GYF för kvartersmark är ett verktyg som staden använder för att mäta och säkerställa att gröna kvalitéer uppnås vid byggande. Det kompletterar stadens övriga arbete med ekosystemtjänster och den offentliga grönskan i parker och på gator och torg. De funktioner som eftersträvas med hjälp av grönska och hantering av dagvatten är:

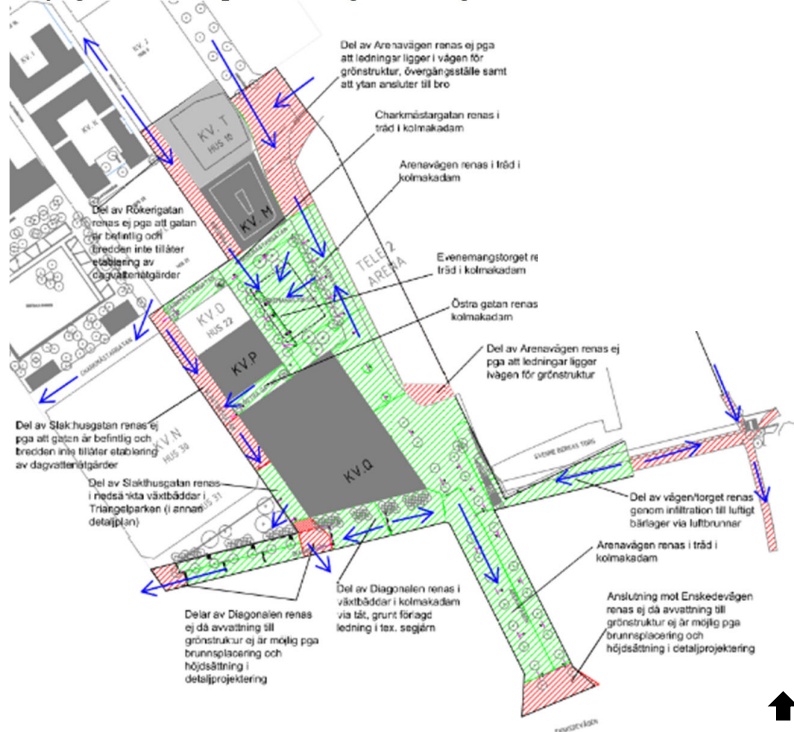
- att dämpa negativa effekter av klimatförändringar
- att tillföra sociala värden
- att gynna områdets biologiska mångfald

Arbetet med grönytefaktor kommer att följas upp i samband med exploateringsavtal.

Dagvatten

Dagvattenhantering allmän plats

Den huvudsakliga reningsprincip som används för dagvatten inom allmän platsmark består av filtrering genom kolmakadam och därefter lokal infiltration. De ytor från vilka avrinning kan renas och fördröjas i lokala reningsanläggningar redovisas med gröna ytor (i bild nedan) och utgör cirka 72% av allmän platsmark. Inom 28% av markytan för allmän plats görs avsteg från åtgärdsnivån (röda ytor i bild nedan). Här bedöms det inte finnas utrymme för dagvattenåtgärder. Motivet till avsteg från åtgärdsnivån är att hänsyn tas till befintliga förhållanden. Befintlig struktur i området har varit styrande, där byggnader sparas och befintliga höjder och bredder på gator, samt befintliga ledningar, är en förutsättning för planen. Detta har försvårat möjligheten att inplanera dagvattenåtgärder.



Dagvattenåtgärder på allmän platsmark - översikt. Inom grönstreckade ytor hanteras dagvatten genom infiltration i kolmakadam. Inom röstreckade ytor bedöms det inte vara möjligt att uppfylla åtgärdsnivån. Bild: Sweco

Inom de områden där det är möjligt att inrymma dagvattenlösningar inom allmän platsmark krävs en total fördröjningsvolym på cirka 320 m³ för att uppfylla åtgärdsnivån. Detaljplanen möjliggör en fördröjningsvolym på 1600 m³.

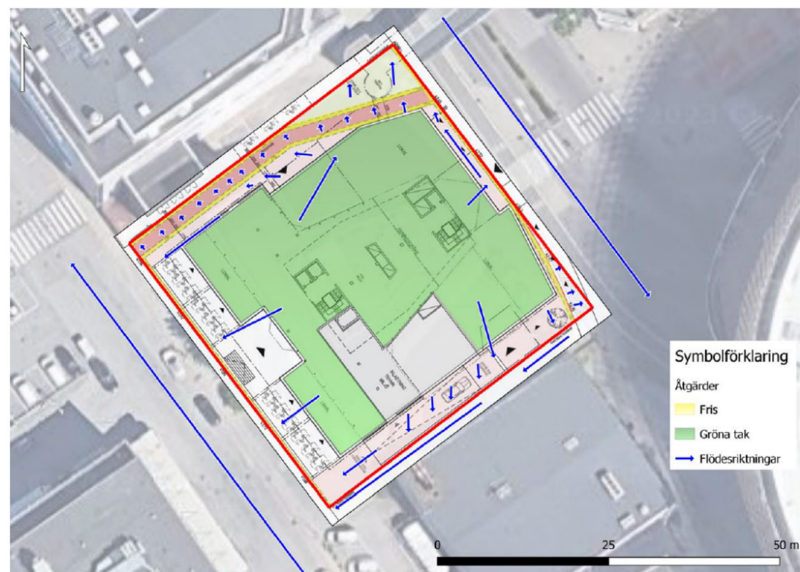
Plats för åtgärd	Anläggning	Area (m ²)	Djup (m)	Anläggningsvolym (m ³)	Fördröjningsvolym (m ³)
Arenavägen/Evenemangstorget	Regnbädd med träd i skelettjord	300	1,5	450	112,5
Arenavägen innan Enskedevägen	Träd i skelettjord	616	1,5	924	231
Evenemangstorget östra delen	Träd i skelettjord	994	2,0	1988	497
Evenemangstorget västra delen	Träd i skelettjord	680	2,0	1360	340
Östra Gatan	Två regnbäddar	50	1,5	75	18,75
Diagonalen	Regnbädd med buskar och träd	801	2	1602	400,5
Totalt					<u>1600</u>

Tabell visar dagvattenåtgärder och fördröjningsvolym inom allmän plats. Tabell: Sweco

Planerad utformning av planområdet innebär en generellt minskad av föroreningsbelastning och efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar minskar belastningen ytterligare. Reningseffekten beräknas vara mellan 42-70%. Planerad utformning bedöms därmed förbättra möjligheten för Strömmen att uppnå fastslagna miljö kvalitetsnormer.

Dagvattenhantering inom kvartersmark

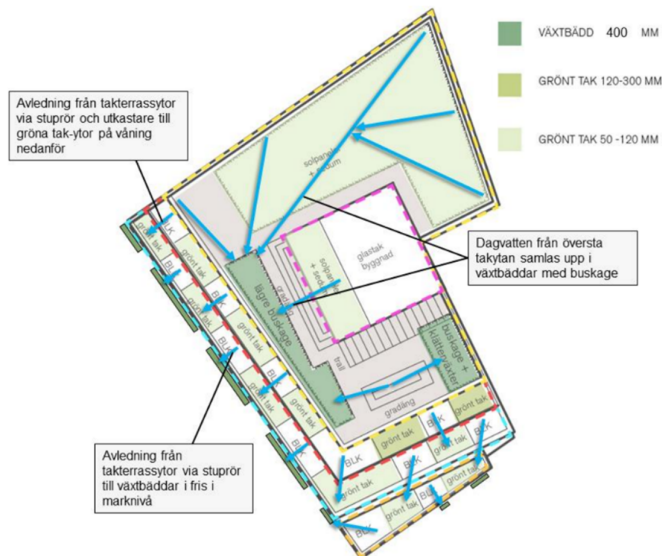
Inom kvarter T krävs en magasinsvolym om 22 m³. Planerade åtgärder för att uppnå det här, redovisas i bild nedan. Dagvattenhanteringen sker i gröna tak samt växtbäddar och kassetter i frisen.



Föreslagen dagvattenhantering inom kvarter T. Bild: Afry

Inom kvarter M krävs en fördröjningsvolym på 36 m³. Planerade åtgärder (redovisas i bild nedan) har en fördröjande kapacitet på

44 m³. Hantering av dagvatten sker i gröna lösningar på taket samt i växtbäddar i frisen och delvis i trappan.



Föreslagen dagvattenhantering inom kvarter M. Bild: WSP

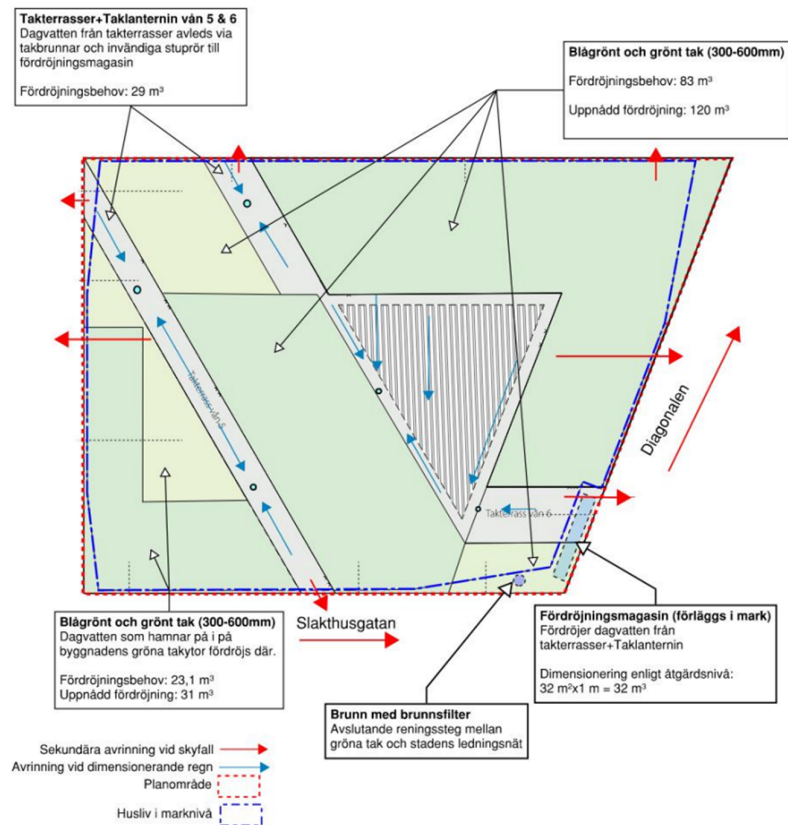
Fördröjningsbehovet för kv O och P är 12,6 m³. I bild nedan redovisas föreslagna åtgärder för att uppnå fördröjningsbehovet. För kvarter O tillämpas inte åtgärdsnivån då det är en befintlig byggnad som ska sparas, är grönklassad och har en fungerande avvattnings idag. Dagvatten hanteras i växtbäddar och biotopakt på tak och i fris.



Föreslagen dagvattenhantering inom kvarter O och P. Bild: Incoörd

Inom kvarter Q krävs en fördröjningsvolym på 135 m³. Planerade åtgärder (redovisas i bild nedan) har en fördröjande kapacitet på

174 m³. Dagvattenhanteringen planeras främst ske genom gröna tak.



Föreslagen dagvattenhantering inom kvarter Q (SKH). Bild: Incoord

Utbyggnad av Tolv under befintligt tak på Stockholmsarenan (där Arenavägen ligger idag) kommer inte att påverka dagvattensituationen. Åtgärdsnivån tillämpas inte för denna del, då de ytor som exponeras för dagvatten inte genomgår någon större ombyggnation. Dagvattenflöden och föroreningar är samma i befintlig och framtida situation, bortsett från klimatfaktorn som tillämpas för dimensionerande flöden i framtida situation.

Åtgärdsnivån ska inte tillämpas för Norra Bron och Södra trappan och bron, då dessa klassas som mindre tillbyggnader. Dagvattenåtgärder begränsas av att konstruktionen inte tillåter djupt nedsänkta växtbäddar och det finns begränsningar i höjdled, anpassningar mot Brickan på Stockholmsarenan samt den fria höjden under bron. Södra trappan är en struktur avsedd för att hantera flöden till och från Stockholmsarenan, vilket inte lämnar tillräckligt med utrymme för att införliva växtbäddar. Dessutom finns det begränsningar i höjdled som måste beaktas, inklusive

anpassningar mot Brickan på Stockholmsarenan och den befintliga fria höjden under bron. Det bör också noteras att vattnet i Södra trappan direkt ansluter till stadens mark, vilket ytterligare förhindrar möjligheten att införa växtbäddar på platsen.

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

För de ytor (inom kvartersmark och allmän platsmark) som omfattas av åtgärdsnivån, uppnår 81% av ytorna kravet. För 19% görs avsteg. Det leder till att föroreningsbelastningen till Strömmen minskar med mellan cirka 32-63%.

Baserat på den kraftigt minskade föroreningsbelastning som detaljplanens genomförande beräknas leda till bedöms inte recipienten Strömmens möjligheter att uppnå MKN äventyras. Undersökta föroreningsparametrar som relaterar till miljökonsekvenstyp övergödning, vilken varit utslagsgivande för otillfredsställande ekologisk status i Strömmen, är fosfor och kväve vars belastning beräknas minska med 32 % respektive 38 %. Undersökta föroreningsparametrar som relaterar till miljökonsekvenstyp miljögifter är koppar och zink, som beräknas minska med 44 % respektive 55 %. Av de prioriterade ämnen som orsakar att god kemisk status inte uppnås har belastningen av kadmium och bly beräknats i planområdets dagvatten och uppskattas minska med 57 respektive 55%. Recipientens möjligheter att uppnå MKN och ställda kvalitetskrav för relevanta miljökonsekvenstyper bedöms därför inte försvåras till följd av detaljplanens genomförande. Tvärtom bedöms genomförandet bidra till att ställda kvalitetskrav för miljökonsekvenstyperna övergödning och miljögifter kan uppnås i den mån möjligt för ett enskilt planområde. (Angivna procentsiffror gäller inklusive dagvattenåtgärder. Även utan dagvattenåtgärder minskar nämnda parametrar avsevärt varför samma resonemang gäller även för det scenariot).

Dimensionerande flöde för fylld ledning (10-årsregn med varaktighet tio minuter) minskar från 904 l/s till 844 l/s (inklusive klimatfaktor på 1,25) vilket betyder en uppskattad minskning med cirka 6 % för flödet till Östberga dagvattentunnel trots klimatförändring.

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Vid jämförelse av mängderna i befintlig

situation och i planerad situation efter rening i föreslagna dagvattenåtgärder kommer den totala belastningen från allmän platsmark att minska för samtliga ämnen. Utifrån detta görs bedömningen att exploateringen kommer att medföra en förbättring avseende föroreningsbelastning och att den inte kommer att påverka recipientens förmåga att uppnå MKN negativt.

Staden arbetar på flera sätt för att recipienten Strömmen ska kunna uppnå miljökvalitetsnormer. Stadens åtgärdsnivå är en del i det arbetet. Vid sida av detta pågår även framtagande av ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) för Strömmen, i syfte att minska föroreningsbelastningen till recipienten.

Landskapsbild/stadsbild

Den ändrade markanvändningen bedöms få övervägande positiva konsekvenser för Slakthusområdet och närområdet, då den nya användningen innebär att området öppnas upp för allmänheten och stärker kopplingarna till omgivande stad. Den föreslagna gång- och cykelbron över Nynäsvägen förstärker kopplingen till området öster om Nynäsvägen och minskar dess barriärverkan. Den ökade tillgängligheten till Slakthusområdet erbjuder nya vyer för fler och ökar möjligheterna att uppleva Slakthusområdets befintliga och nya kvaliteter.

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

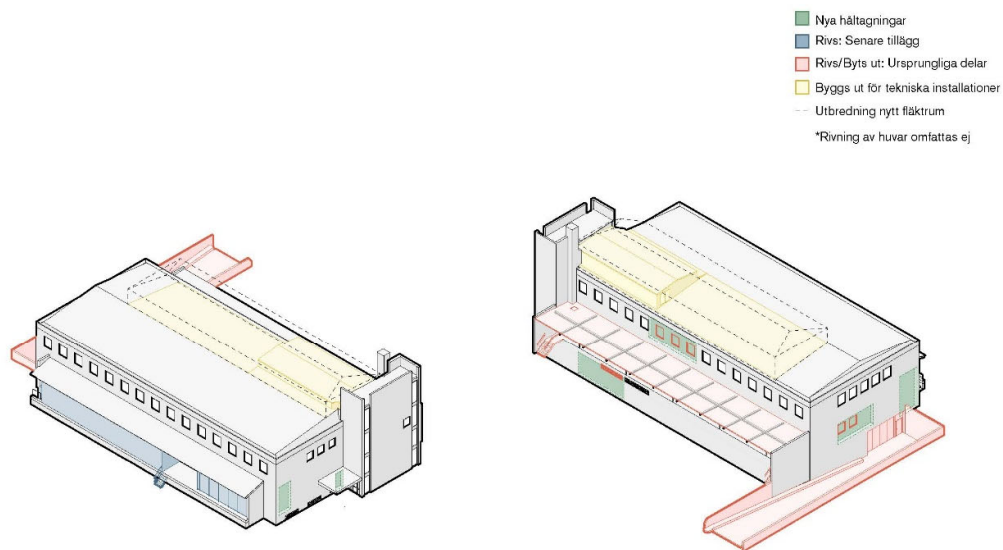
Påverkan på riksintresset för kulturmiljö

Ett tidigt PM av de antikvariska konsekvenserna (Nyréns 2022-03-25) har tagits fram. Förslaget innebär att den industri-historiska läsbarheten minskar men förhåller sig till det tidigare framtagna planprogrammet (2017-02-02). Tillkommande volymer har plushöjder som ligger mellan +43 meter till +75 meter ovan nollplan och håller sig i princip inom planprogrammets struktur, både till planmått och i byggnadshöjd. Stockholmsarenan, som delvis ingår i detaljplanen har en plushöjd på 94 meter ovan nollplan och kommer även fortsättningsvis dominera närområdet.

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

Påverkan på kulturmiljö – Styckmästaren 3 (kvarter O)

En exakt bedömning av storlek och utformning av håltagningar, görs i samband med bygglov. Föreslagna håltagningar och inglasning av lastkaj anses acceptabla i syfte att göra byggnaden publik och anpassas till nytt innehåll, utan för stor påverkan på kulturmiljövärdena. En bedömning görs att förslagen ny byggnad (kvarter P) intill som delvis sammanbyggs med kvarter O och är indragen i bottenvåning mot Slakthusgatan, har anpassats på ett sätt som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena i kvarter O.



Förslag på förändring av kvarter O. Bild: White arkitekter

Påverkan på kulturmiljö - Sandhagen 9 (kvarter T)

I planförslaget bibehålls endast byggnadens stomme. I vissa delar sker ingrepp i stommen för att skapa en anpassad/högre våningshöjd, merparten av stommen bevaras dock. Samtliga fasader ändras och byggnaden får en ny planform. Föreslagen åtgärd bedöms som acceptabel.

Trafik

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

För- och eftermiddag 2040

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

Inför och efter evenemang

Vid evenemangstrafik, inför och efter, bidrar det höga gångflödet till en försämrad framkomlighet i Slakthusområdet vilket ibland leder till köer och i vissa fall även låsningar i anslutande delar av vägnätet. Den studerade utformningen ser ut att kunna hantera de simulerade trafikflödena inför ett evenemang, även om framkomligheten bitvis är låg på Arenavägen och angränsande sidogator. Redan idag kan cirkulationsplatsen vid Sofielundsplan överbelastas både under maxtimmarna och vid evenemang. Enligt trafikprognosen inför evenemang står Slakthusområdets nya bebyggelse för omkring 15 % av trafiken i den norra tillfarten till Sofielundsrondellen. Efter evenemang kvarstår befintlig problematik med köbildning från parkeringsgaragen som inte avvecklas under simuleringen på grund av konflikterande parkeringsflöden från norra och västra tillfarterna i Sofielundsrondellen. Detta påverkas inte av Slakthusområdets nya

bebyggelse då det vid denna tidpunkt endast genereras ett lågt flöde till och från området. Sofielunds rondellen leder till köproblematik under tömning av parkeringsgaragen eftersom det är ett ojämnt flöde (främst trafik från norra och västra tillfarterna). Detta kan lösas antingen med dirigeringsav polis, signalreglering av cirkulationen, eller genom en mer omfattande ombyggnad i form av en ny koppling från parkeringsgaragen till Nynäsvägen norrut. Genomförbarheten har inte undersökts inom denna analys. För att undvika framkomlighetsproblem på Arenavägen är de nya planerade gångbroarna över Arenavägen till Stockholmsarenan viktiga. I simuleringarna finns denna gångbro med och är placerad söder om korsningen mellan Arenavägen och norra Arenaslingan.

Riksintresse för kommunikation

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

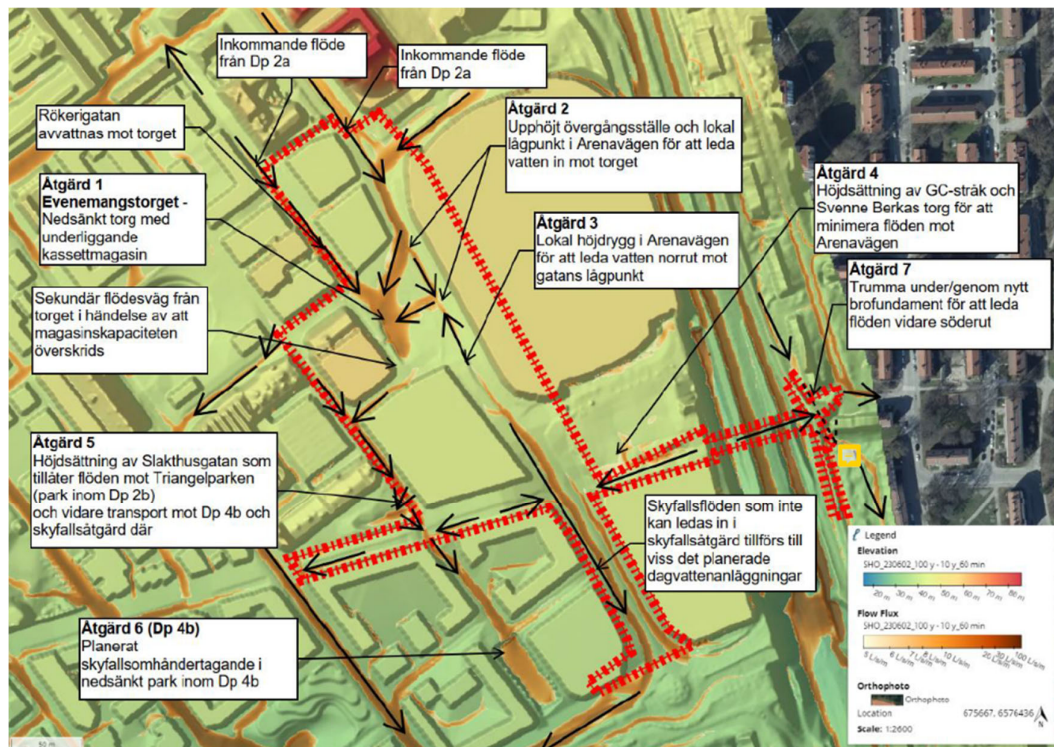
Bedömningen görs att planläggning för gång- och cykelbro över båda vägar, inte ska påverka vägarnas funktion. Bedömningen görs att detaljplanen inte påverkar Riksintresset för kommunikation för väg 73 och väg 75.



Störningar och risker

Översvämningsrisker

Skyfallshanteringen i Slakthusområdet planeras med ett helhetsgrepp där alla ingående etapper samverkar i hur och var skyfallsflöden omhändertas. I arbetet med skyfallsutredningen har övergripande skyfallsmodeller för befintlig och framtida situation tagits fram samt detaljplanespecifika skyfallsanalyser.



Föreslagna skyfallsåtgärder inom aktuell detaljplan (PM Skyfallsanalys Dp 4a, Sweco). Svarta pilar indikerar generell flödesriktning. Streckad pil indikerar läge för trumma genom brofundament. Nyanser av orange indikerar olika storlekar på flödet, större flöden vid mörk nyans. Bild: PM Skyfallsanalys Dp 4a, Sweco

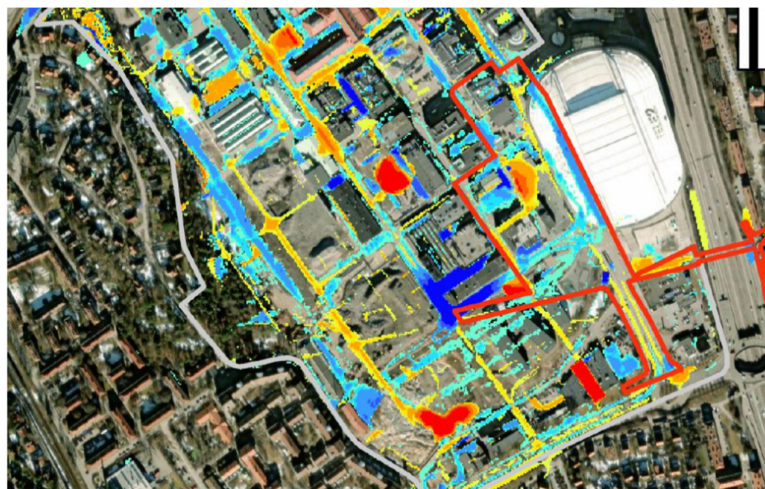
Arenavägen föreslås höjdsättas så att skyfallsflöden riktas in mot Evenemangstorget där det ska omhändertas både ytligt och i det planerade underjordiska kassetmagasinet. Rökerigatan föreslås också avvattnas mot Evenemangstorget. Torget har en total magasineringsvolym på 1160 m³. Evenemangstorget dimensioneras för att kunna omhänderta ett klimatkompenserat 100-årsregn. Vid större regn än 100-årsregn, så bräddar vatten från torget vidare i västlig riktning via Östra gränd mot Slakthusgatan. Slakthusgatan höjdsätts så att det är möjligt att leda in vattnet i en parkyta kallad Triangelparken som håller på att utformas inom arbetet med Detaljplan 2b. Vatten som inte ryms i Triangelparken, vilken väntas ha en begränsad omhändertagande kapacitet, flödar vidare söderut längs

Slakthusgatan och tillförs Dp 4b, där skyfallslösning planeras för att omhänderta vattnet. Flöden som genereras nedströms den höjdrygg som skiljer vilket vatten som kan ta sig in i Evenemangstorget flödar precis som vid befintlig situation vidare söderut mot Enskedevägen.

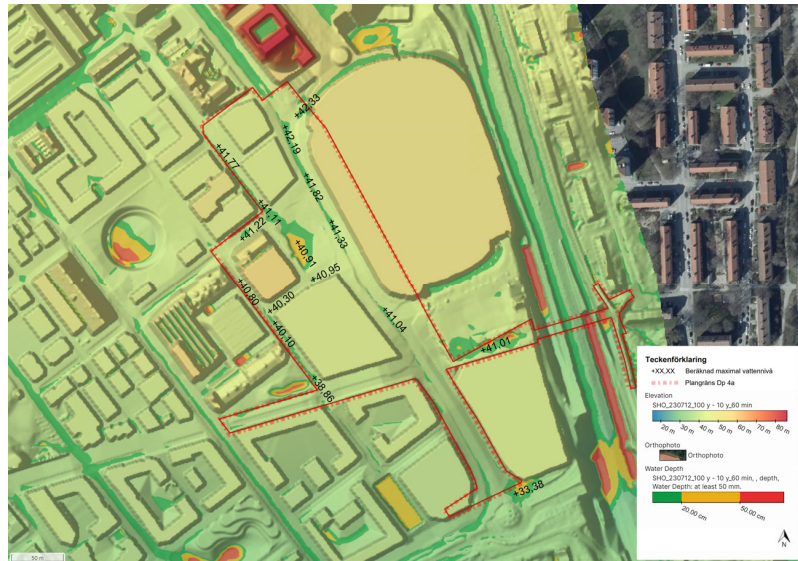
Svenne Berkas torg ska samverka med den gång- och cykelväg som planeras i anslutning till bron över Nynäsvägen. Vatten som inte tas omhand inom torget kommer flöda västerut mot Arenavägen och sedermera Enskedevägen. Inom Svenne Berkas torg planeras det för en ytlig fördröjning av skyfallsvatten om 100 m³.

Gång- och cykelbron över Nynäsvägen lutar i riktning mot Blåsut men genererar inga större skyfallsflöden. För att inte brofundamentet ska dämna upp befintliga flödesvägar och därmed orsaka skyfallsmässiga olägenheter för intilliggande fastigheter planeras för en trumma genom/under fundamentet samt ett dike inom allmän plats.

Magasineringsvolymen inom planen ökar från cirka 690 m³ till cirka 1260 m³ i och med genomförandet av planen. När Slakthusområdet ses som en helhet blir de sammantagna ackumulerade volymerna ut från programområdet mot Enskedevägen i själva verket något lägre i och med exploateringen. Inom planområdet påträffas inga vattendjup i gatorna som överskrider 20 cm. Framkomligheten bedöms därmed som god inom hela planområdet.



Differenskartan för maximala vattendjup vid en jämförelse mellan befintligt scenario och framtidsscenario. Röd färgskala indikerar ett ökat maxvattendjup efter exploatering och blå färgskala indikerar ett minskat maxvattendjup. Bild: Sweco



Beräknad maximal vattennivå. Bild: Sweco

Inom aktuell detaljplan planeras ny bebyggelse med entrénivåer och färdigt golvnivåer över beräknade vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn. För Stockholmsarenan/Tolv är färdigt golvnivå i den befintliga entrén mot Arenaslingan under beräknade 100- års nivåer. Här finns det en risk för översvämning. Detta gäller både vid befintlig och framtida situation. Inom Stockholmsarenan finns begränsade möjligheter att höja entré-/FG-nivåer och det finns vissa utmaningar med att hitta lösningar som fungerar. Det finns även begränsningar att förändra nivåerna på gata, p.g.a. befintlig miljö.

För att säkerställa att Stockholmsarenan/Tolv utformas så att den blir lämplig avseende på risken för översvämning vid skyfall införs en planbestämmelse, som anger att byggnaden ska utföras så att översvämning vid skyfall beaktas till en nivå motsvarande 100-årsregn . Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnaden är utformad på ett sätt som minskar de negativa konsekvenserna av ett eventuellt skyfall, både genom att begränsa inträngning av vatten, minska skador på byggnaden och att säkra tillgänglighet/användbarhet vid ett skyfall. Avsikten är inte att helt förhindra påverkan på byggnaden, utan att åtgärder vidtas i en omfattning och på ett sätt som bedöms som rimligt i förhållande till byggnadens förutsättningar i övrigt. Exempel på åtgärder som kan övervägas är:

- Förhöjda trösklar eller steg i vid entréer och andra dörrar som inte behöver vara tillgängliga.
- Täthet i entréer och utsatta dörrar inomhus.
- Placering av vattenkänsliga installationer, till exempel el och tele, samt ventilation på nivåer som inte riskerar att påverkas vid vatteninträngning.

- Oömma material i golv och socklar.
- Vitala delar av konstruktionen ska inte påverkas.
- Alternativa vägar ut ur byggnaden, via mindre utsatta entréer.
- Golvbrunnar i utsatta delar för att kunna tömma ut vatten.

Med införandet av planbestämmelsen som ska minimera de negativa konsekvenserna inom Stockholmsarenan vid ett skyfall och med tanke på det begränsade vattendjup och den begränsade varaktighet under vilken det finns en risk att vatten tränger in i byggnaden, bedöms planerad exploatering vara ändamålsenlig med hänsyn till risken för översvämning.

Förorenad mark

I plankartan regleras att innan slutbesked ges, ska markföroreningar vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att marken är lämplig för avsett ändamål.

Förutsatt att erforderliga åtgärder vidtas inför utbyggnad enligt detaljplanen bedöms föroreningssituationen i DP4a inte innebära oacceptabla risker med planerad markanvändning.

Farligt gods/Tekniska olycksrisker

Sammanfattningsvis är bedömningen att risknivån inom planområdet med avseende på tekniska olycksrisker är låg och acceptabel i områden som kan bli aktuella för ny bebyggelse eller platser där människor kommer att vistas stadigvarande.

Avståndet mellan Nynäsvägen (riskkälla) och områden i planen som inbjuder till stadigvarande vistelse är så pass stort att riskerna inte påverkar planområdet utformning. Bedömningen är att gång- och cykelvägen över Nynäsvägen inte är en känslig markanvändning som behöver anpassas efter risker med transporter av farligt gods.

Avståndet till kylanläggningen (ammoniak) i Avicii arena är 150 meter som kortast. Därmed bedöms inte denna riskkälla utgöra en risk för aktuell plan.

I dagsläget finns inga planer på att ha försäljning av gasformiga drivmedel (OKQ8). Om detta skulle bli aktuellt, så bedöms avståndet på mer än 100 meter till kvartersmark eller allmän plats som kan bjuda in till stadigvarande vistelse, vara tillräckligt stort för att inte omöjliggöra en sådan utveckling. Därför görs

bedömningen att avståndet uppfyller länsstyrelsens rekommenderade avstånd för ny bebyggelse kring drivmedelsstationer och att inga riskreducerande åtgärder behövs.

Säkerhet kopplat till stora personflöden

Med anledning av förhöjd hotbild och risknivå i området, har åtgärder vidtagits inom ramen för denna detaljplan och inom ramen för PBL.

Detaljplanen möjliggör för två planskilda trappor och broar som kopplar samman Evenemangstorget med "brickan" på Stockholmsarenan inom Globenområdet. Detta möjliggör för gående att röra sig mellan tunnelbanestationen, Evenemangstorget och Arenan planskilt från Arenavägen. Trapporna och broarna är viktiga både för vardagsflöden och stora personflöden i samband med evenemang. Trapporna syftar till att avlasta Arenavägen från korsande gångflöden och skapa fler spridningsvägar från Tele 2. De bedöms bidra positivt till framkomligheten för biltrafik och kollektivtrafik på Arenavägen, framför allt efter evenemang och öka personsäkerheten när många människor lämnar arenan samtidigt. Den bedöms också bidra positivt före evenemang genom att öka visiteringsmöjligheten på Evenemangstorget (som i dagsläget är en trång sektor på Arenatorget). Förutsatt att båda trappor/broar byggs är bedömningen att den södra trappan/bron måste ha ett minsta fritt mått på 7,7 meter för gående (från gångflödessimulering).

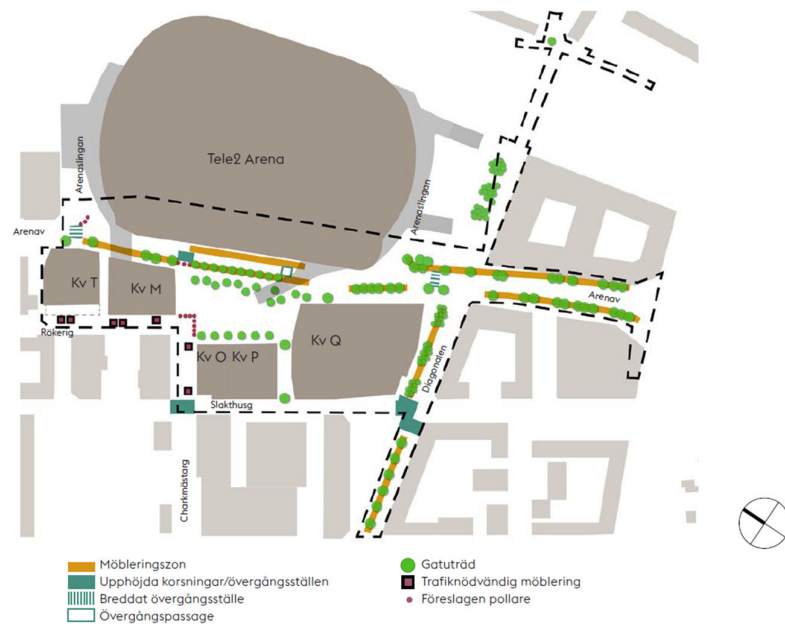
Charkmästargatan föreslås bli en bilfri gata i avsnittet mellan Rökerigatan och Arenavägen. Detta möjliggör en separation av gående och fordon.

I plankartan regleras skydd mot olyckor på TORG (skydd1). Skyddsbestämmelsen syftar till att det genomförs en/flera fysiska barriärer (t.ex. pollare) kring Evenemangstorget, för att förhindra attentat där fordon tar sig in på torget där folksamling kan uppstå. Utformning och placering av dessa regleras inte i detaljplanen utan får hanteras i senare skede.

Evenemangstorget är utformat som en nedsänkt yta och med planterade träd i rad utmed Arenavägen, detta kan till viss del förhindra att fordon tar sig in på torget.

Utöver detta finns det andra åtgärder som kan vidtas som inte kan hanteras inom ramen för en detaljplan, såsom samarbeten med

andra förvaltningar och myndigheter, skyltning i området och åtgärder kopplat till kollektivtrafik.



Illustrationsbild med planerade riskreducerande åtgärder för att stundtals kunna hantera stora personflöden innan och efter evenemang. Bild: Nyréns

Luft och lukt

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

PM10

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

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

Kvävedioxid

I utbyggnadsalternativet år 2030 överskrider miljökvalitetsnormen för NO₂ på Nynäsvägens vägbanor precis i anslutning till Södra Länkens tunnelmynningar. Inga överskridanden sker dock på den planerade gång- och cykelbron, då bron korsar Nynäsvägen på cirka 4 meters höjd.

Lukt

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

Buller

Inom detaljplanen medges inga bostäder. Aktuell detaljplan kommer delvis att fungera som en bullerskärm, så att bostäder i andra etapper skyddas för buller från publikströmmar. En bullerutredning har tagits fram för ett större område än aktuell detaljplan, för att förstå konsekvenserna för framtida bostäder och arbetsplatser. Syftet med utredningen är att utreda ljudnivåer orsakade av eventverksamhet vid Stockholmsarenan samt konsekvenserna för kommande bebyggelse. I utredningen har mätning gjorts vid olika evenemang inom Stockholmsarenan.

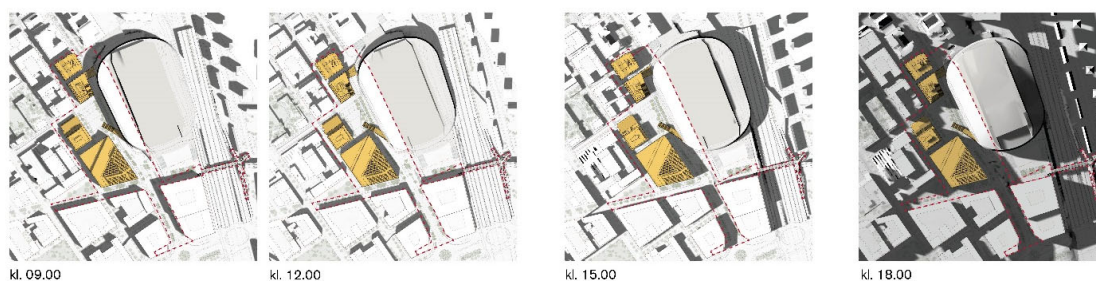
Utredningen visar att den A-vägda ljudnivån från arenan är låg när verksamhet pågår. Innan och efter evenemang uppstår betydligt högre nivåer från publikströmmar till och från arenan. Bedömningen görs att det lågfrekventa bullret bör beaktas i hela området vid dimensionering av fasader. Byggnader närmast arenan bör ges mycket god ljudisolering för låga frekvenser. Trots det kan lågfrekvent buller överstigande Folkhälsomyndighetens och Arbetsmiljöverkets riktvärden komma att uppstå i kontor under konserter. Detta bedöms kunna accepteras eftersom konserter är relativt sällsynta, varar några timmar och de lågfrekventa inslagen uppstår vid enstaka tillfällen samt pågår främst på kvällar och helger utanför normal arbetstid. Ljudisoleringen hos Stockholms konstnärliga högskola bör dimensioneras med tanke på ljud från publikströmmar och lågfrekvent buller. Dessa verksamheter kan vara känsliga för lågfrekvent buller. Vanligtvis byggs dock scenutrymmen som rum i rum med mycket god ljudisolering mot omvärlden.

Bullerdämpande åtgärder för verksamheter är en del av verksamhetsutövarens ansvar, men ljud från besökare till och från evenemang och nattklubbar är en naturlig del i en tät stadsdel av innerstadskaraktär.

Detaljplanen medger verksamheter (Z1) med begränsad omgivningspåverkan. För att minimera risken att dessa verksamheter ska verka störande för bostäder som planeras inom angränsande detaljplaner, ska riktvärden från Boverkets allmänna råd klaras för ljudzon A vid bostadsfasad.

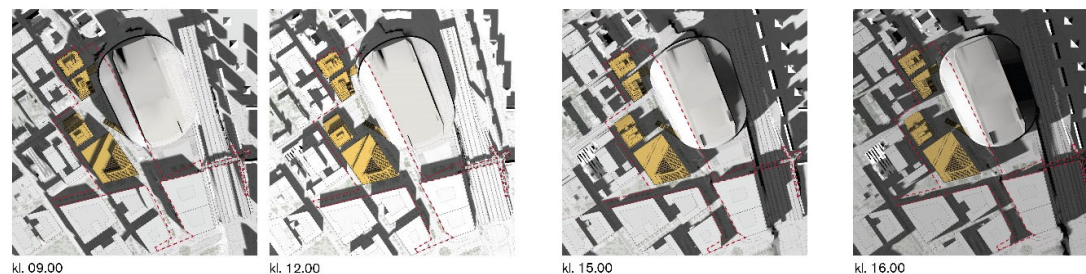
Ljuförhållanden och lokalklimat

Den norra delen av Arenavägen och Stockholmsarenans norra sida skuggas delvis under dagen. Evenemangstorget skuggas delvis under hela året. Generellt har torget och gatorna god potential att bli solbelysta.



Bilderna visar skuggstudie vid sommarsolstånd klockan

09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Bild: White arkitekter



Bilderna visar skuggstudie vid vårdagjämning klockan

09.00, 12.00, 15.00 och 16.00. Bild: White arkitekter

Barnkonsekvenser

Idag är Slakthusområdet i huvudsak ett verksamhetsområde och det bedöms inte finnas några platser som är naturliga målpunkter för barn. Däremot finns det kulturella målpunkter som besöks av både av barn och ungdomar, såsom Stockholmsarenan vid evenemang.

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

Tidplan

Samråd 24 maj – 29 augusti 2022

Granskning 25 oktober – 21 november 2023

Godkännande Q1 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar genom markägaransvar samt bekostar och genomför åtgärder på allmän plats, om inget annat avtalas.

Exploateringskontoret 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 och allmänt gångstråk inom kvartersmarken (Kv. T). 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, tillfälliga ledningar, flytt av ledningar, extra serviser, anslutningsavgifter och iordningställande av utemiljö på kvartersmark.

Byggaktörerna ansvarar för att teckna erforderliga nödvändiga avtal för genomförandet av detaljplanen.

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, StockholmExergi för fjärrvärme och fjärrkyla och Gasnätet Stockholm AB för gassystem. Tele2, Stokab samt Skanova är huvudman för data och teleledningar.



Verkan på befintliga detaljplaner

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

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga planer.

Plan	Beskrivning	Upphör/ändras
Stadsplan Pl-2265	Från 1939 och medger bostäder, gata och park för delar av området Blåsut, öster om Nynäsvägen.	En mindre del berörs som är planlagd som kvartersmark som inte får bebyggas tillhörande bostadshus. Berörd del blir planlagd som gång- och cykelväg i den nya planen.
Stadsplan Pl-3372	Från 1946 och medger markanvändning industri.	En mindre del ingår i den nya detaljplanen. Områden för industri föreslås bli kvartersmark för kontor (K), centrum (C), parkering (P1), verksamheter (Z1), vård (D1) och teknisk anläggning (E1), idrotts- och kulturändamål (Y3) samt allmän platsmark i form av GATA.
Stadsplan Pl-1715D	Från 1945 medger industriändamål och trafikområde.	Del av gällande plan berörs och föreslås ändras från industriändamål och trafikområde till allmän platsmark i form av GATA och TORG samt kvartersmark för kontor (K), centrum (C) verksamheter (Z1), område för teknisk anläggning (E1), idrotts- och kulturändamål (Y2 och Y3) samt högskola, universitet och vuxenutbildning (S1).
Stadsplan Pl-4051	Från 1952 medger industri.	Den norra delen av gällande plan berörs för att möjliggöra byggrätt för högskola, universitet och vuxenutbildning (S1), kontor (K) och centrum (C) samt allmän platsmark i form av GATA.
Stadsplan Pl-5058	Från 1957 medger gata och park.	Mindre delar berörs vid Arenavägen och i anslutning till Hallvägen och planläggs som GATA.
Stadsplan Pl-7450A	Från 1975 och medger gatemark.	En mindre del i anslutning till Hallvägen berörs av den nya detaljplanen och planläggs även fortsättningsvis som GATA.
TDp 95035	Fick laga kraft 1996 och medger genom tillägg arbetstunnel.	Den del som berörs av den nya detaljplanen planläggs som GATA.
Dp 93023	Fick laga kraft 1998 och medger infart	En mindre del påverkas vid Nynäsvägen som bekräftar befintlig användning (VÄG1) i gällande plan och möjliggör för en gång- och cykelbro (GC-VÄG1) över Nynäsvägen.



Dp 2006-01726	Fick laga kraft 2006 respektive 1998 och medger drivmedelstationer och gata.	En del närmast Arenavägen berörs av den nya detaljplanen och planläggs som gata (GATA) och en mindre del som parkering (P).
Dp 2008-09117	Planen fick laga kraft 2010 och medger idrotts-, kultur- och centrumändamål, kontor samt allmän platsmark i form av gata.	<p>En del av arenan berörs av den nya detaljplanen. Befintlig användning för arenan bekräftas (Y1C).</p> <p>Det finns ett officialservitut för allmänheten (en z1-bestämmelse) som medger rättighet för allmänheten att nyttja Arenavägen för gång- och körtrafik under arenan. I den nya detaljplanen ersätts markreservatet med allmän plats (GATA, GATA2 och GATA3). Befintlig pelare med grundfundament samt nya pelare till broarna med grundfundament som landar i allmän plats, säkras med servitut.</p> <p>Arenavägen föreslås i ett nytt läge och kommer i den nya detaljplanen att kraga in under del av Stockholmsarenan vilket kräver tredimensionell fastighetsbildning för GATA2 och GATA3 och underliggande ledningar samt ledningsrätter. När Stadens gatu- och ledningsarbeten är slutfärdiga avses officialservitutet (z1) upphävas för utbyggnad av lokaler under Brickan.</p> <p>En ny gångbro inom kvartersmark (Y3) föreslås över Arenavägen som är allmän platsmark (GATA) vilket kräver tredimensionell fastighetsbildning.</p> <p>Den södra delen av Arenavägen planläggs fortsättningsvis som GATA i den nya detaljplanen.</p> <p>En del som i gällande plan är utlagd som kvartersmark för kontor (K) söder om Svenne Berkas torg kommer i den nya detaljplanen att planläggas som allmän platsmark i form av GC-VÄG och inom en mindre yta även P2.</p>

Fastighetsrättsliga frågor

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

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

- Skinkan 2 är upplåten med tomträtt till OKQ8
- Sandhagen 8 är upplåten med tomträtt till Corem Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag
- Sandhagen 9 är upplåten med tomträtt till Bro Sandhagen 9 Aktiebolag
- Takmålningen 1 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder AB

Fastighetsbildning och konsekvenser för fastighetsägare
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ. Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärderna hanteras enligt överenskommelse i avtal om exploatering. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (eftergymnasial utbildning för konstnärlig högskola, kontor, centrumändamål och vård (ej akutvård) samt parkeringsändamål) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning industri med mindre andel kontor, livsmedelsindustri och allmängiltig gata i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (parkmark) till kvartersmark (parkering) och några mindre områden ändras från kvartersmark (parkering,

idrotts- och kulturändamål respektive bostäder) till allmän platsmark (gatumark och torg).

Område utlagt som allmän platsmark (gata och torg) ska ingå i av Stockholm stad ägda fastigheter, förslagsvis Johanneshov 1:1 och Enskele gård 1:1. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Sandhagen 8, Sandhagen 9, Styckmästaren 2, Styckmästaren 3, Grishuvudet 2, Visthusboden 4, Skinkan 2, Väggmålningen 2 och Takmålningen 1 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (industri, kultur- och idrottsändamål, parkering respektive bostäder) till allmän platsmark (gatumark respektive torg).

Tredimensionell fastighetsbildning

Område utlagt som allmän platsmark (gatumark, avgränsat i höjd- och sidled) ska säkras med 3D-fastighetsbildning vilka ändras från kvartersmark (kultur- och idrottsändamål respektive utfart för parkeringsändamål).

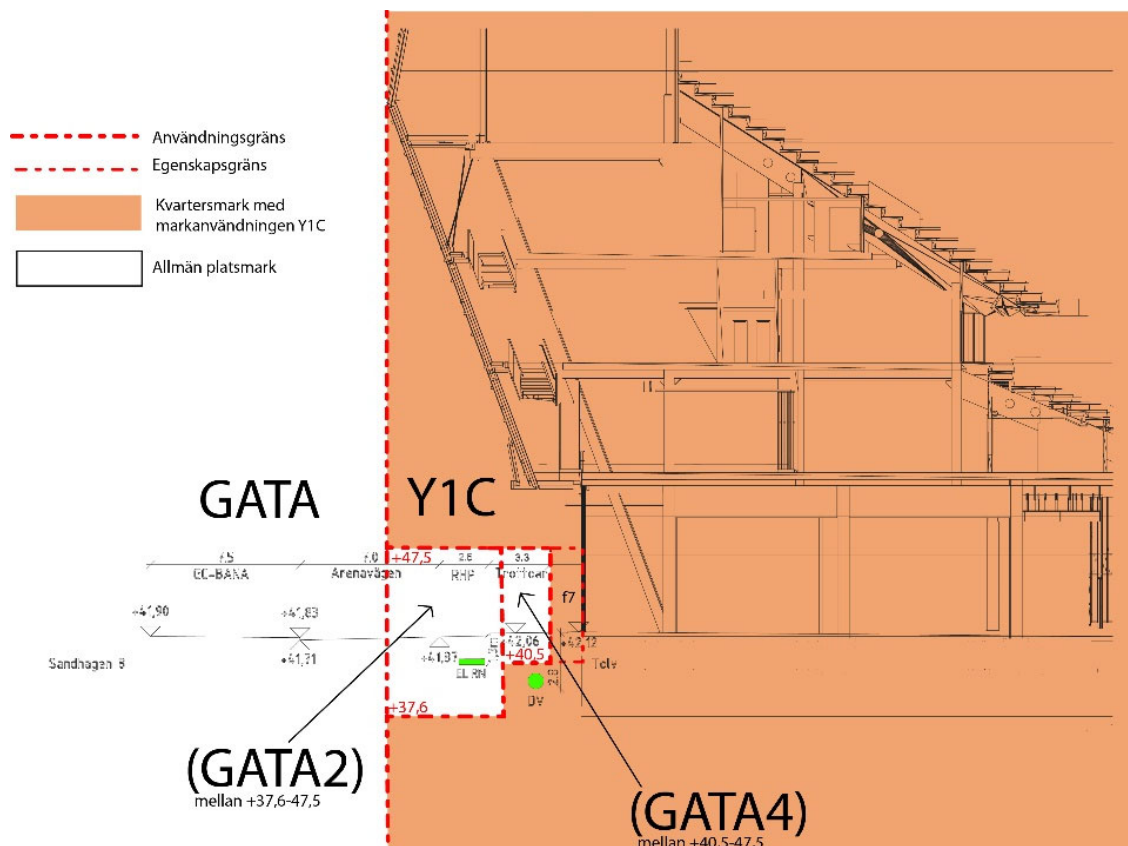


Bild som visar principsektion och gräns mellan allmän plats och kvartersmark (troligen fastighetsgräns efter en lantmäteriförrättning) vid Arenavägen och Stockholmsarenan Bild: SBK

Delar av Arenavägen planläggs i ett nytt läge och kommer att kraga in under del av Stockholmsarenan, se bild/-er ovan.

Område utlagt som kvartersmark (kultur och idrottsändamål avgränsat i höjd- och sidled för gångtrafik, den norra bron) ska säkras med 3D-fastighetsbildning. Planen medger att pelare med tillhörande grundfundament för gångtrafik som hamnar i allmän platsmark (gatufastighet) kan säkras med servitut.

Område utlagt som kvartersmark (kultur och idrottsändamål avgränsat i höjd- och sidled för gångtrafik, den södra bron och trappan, respektive körförbindelse avgränsat i höjd- och sidled till parkeringsgarage) kan säkras med 3D-fastighetsbildning alternativt med servitut på allmän platsmark (gatumark respektive torg). Planen medger även för pelare med tillhörande grundfundament för gångtrafik som hamnar i allmän platsmark (gatumark respektive torg) kan säkras med servitut.

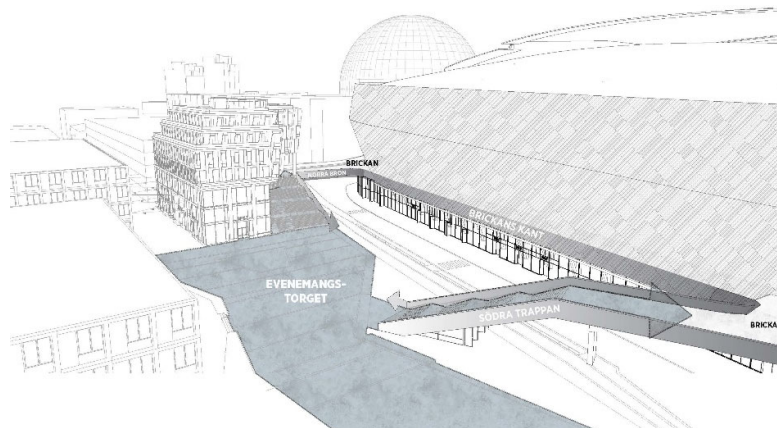
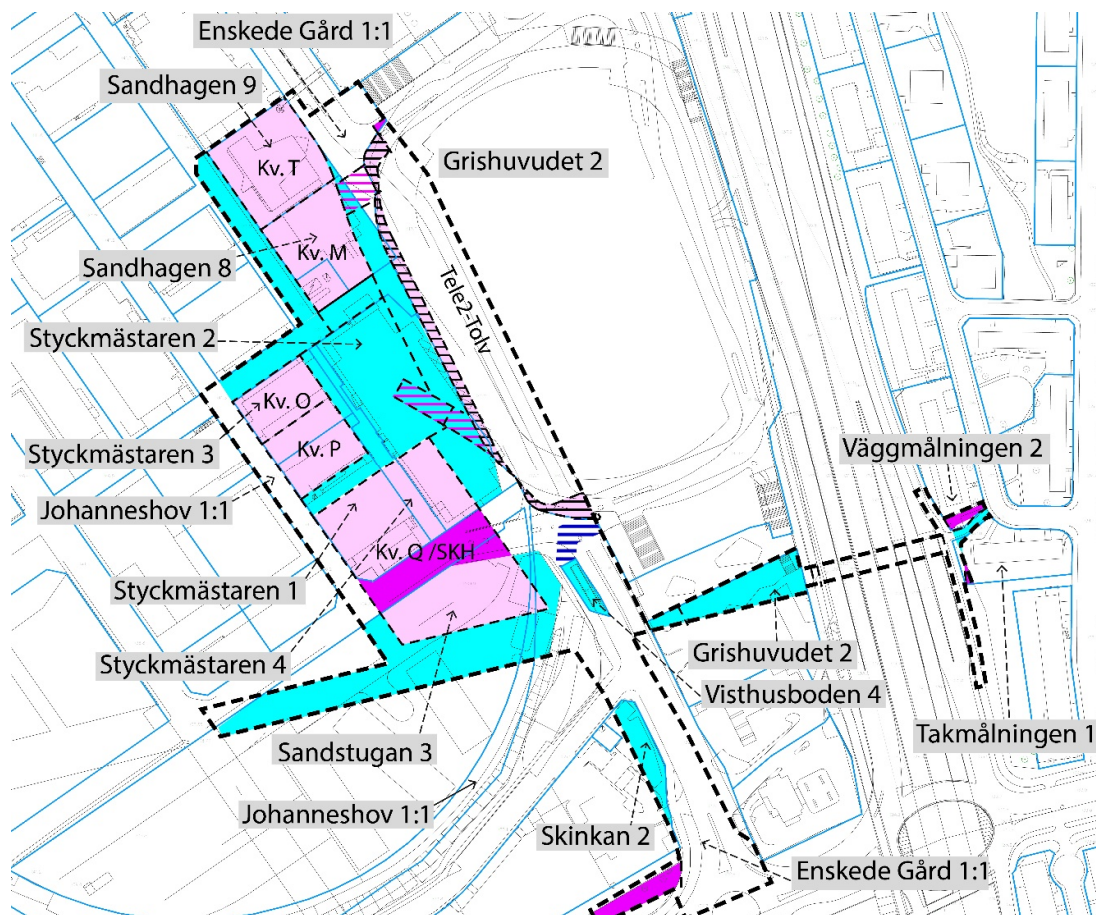


Bild som visar de två föreslagna broarna över Arenavägen. Pelare tillhörande broarna som hamnar på allmän plats illustreras enbart för den södra bron i bilden. Bild: CF Möller

Mark från Enskede Gård 1:1 planläggs som kvartersmark och ska genom fastighetsreglering överföra ett 3D-utrymme för den norra bron föreslagen över Arenavägen till Grishuvudet 2. Mark från Enskede Gård 1:1 och Styckmästaren 2 planläggs som kvartersmark och kan genom fastighetsreglering överföra ett 3D-utrymme för den södra bron föreslagen över Arenavägen till Grishuvudet 2 alternativt upprätta ett servitut för gångtrafik för den södra bron/trappan.



Teckenförklaring

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Fastighetsgräns
- Grundkarta
- Mark som fortsatt är allmän platsmark
- Mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark
- Mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark
- Mark som fortsatt är kvartersmark

- 3D-utrymme som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.
- Mark som fortsatt är allmän platsmark. I höjddel begränsad yta ändras från allmän platsmark till kvartersmark för 3D-utrymme.
- Mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark. I höjddel begränsad yta är fortsatt kvartersmark för 3D-utrymme.
- Mark som fortsatt är kvartersmark. I höjddel begränsad yta ändras från kvartersmark till allmän platsmark för 3D-utrymme.

Bild visar förändring i användning mellan allmän plats och kvartersmark. Bild: SBK

Fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet

Nedan redovisas konsekvenser för respektive fastighetsägare, i figur och tabellform. Parterna är överens om fastighetsbildningsåtgärderna som kräver förrättning. Hanteras i överenskommelse mellan respektive fastighetsägare/tomträtthavare och Staden.

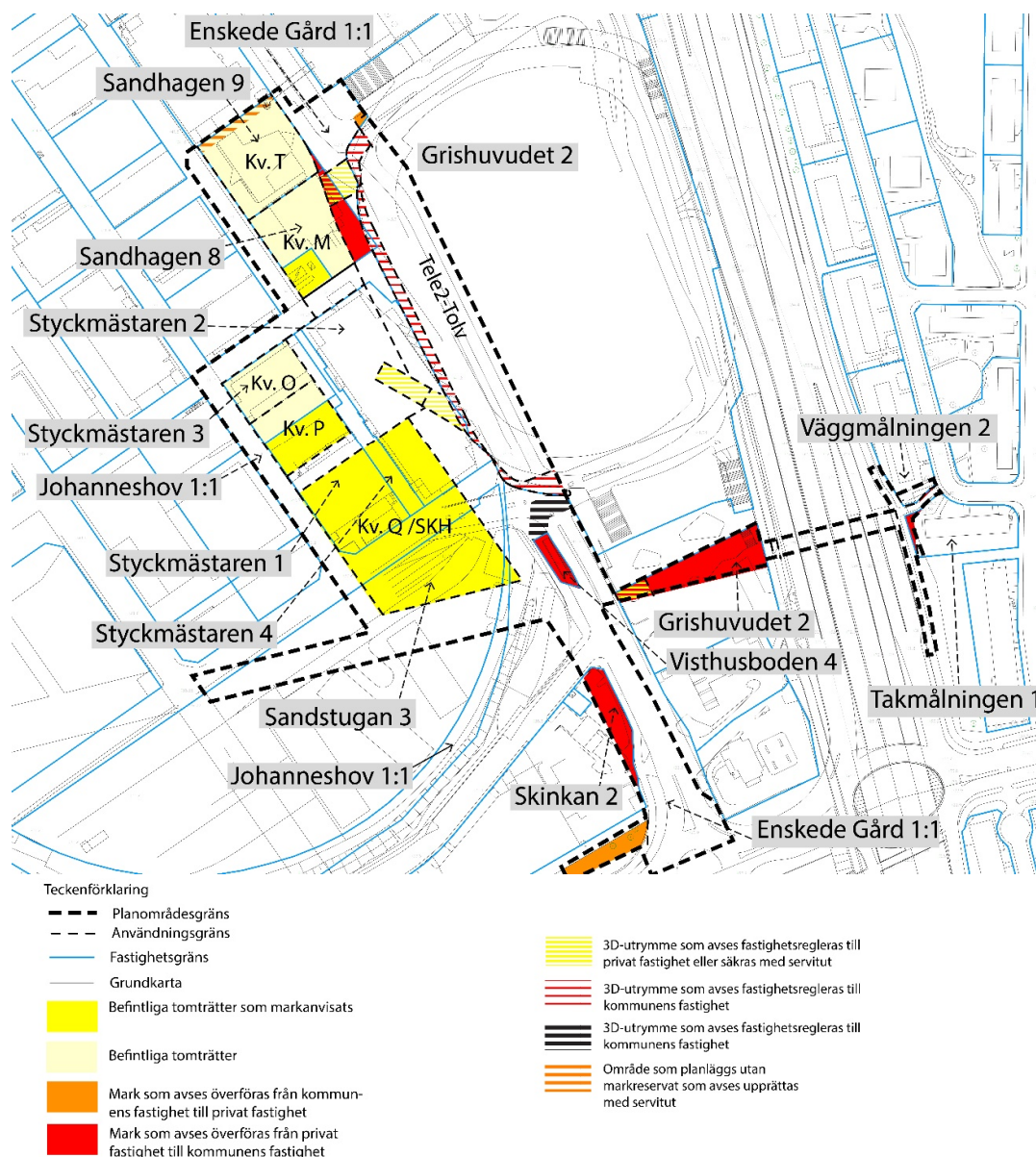


Bild visar avsedd förändring i fastighetsgränser inom planområdet. Bild läses samman med tabell nedan. Bild: SBK

Fastighetsbeteckning	Ägare	Konsekvens för fastigheten
ENSKEDE GÅRD 1:1		
Enske Gård 1:1 (delar av fastigheten planläggs som allmän plats, delar planläggs som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret	Blivande allmän plats för Arenavägen och Diagonalen. Gränserna justeras för fastigheterna Grishuvudet 2, Sandhagen 8, 9, Skinkan 2, Takmålningen 1, Visthusboden 4 och Väggmålningen 2.



		<p>Blivande kvartersmark som påverkar gränserna för Skinkan 2 (parkeringsyta), Grishuvudet 2 (planskilda gångbroar) och kv. Q.</p> <p>Hanteras i exploateringsavtal för Grishuvudet 2, överenskommelse om exploateringsavtal för Sandhagen 8, 9 och kv. Q, överenskommelse om fastighetsreglering för Visthusboden 4 samt tillägg till tomträttsavtal för Skinkan 2 och Takmålningen 1.</p>
JOHANNESHOV 1:1		
Johanneshov 1:1 (planläggs som allmän plats respektive som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret	<p>Blivande allmän plats för Rökerigatan och Charkmästargatan.</p> <p>Blivande kvartersmark påverkar gränserna för Sandhagen 8 och kv. Q.</p> <p>Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet för Sandhagen 8 och kv. Q.</p>
GRISHUVUDET 2		
Grishuvudet 2 (planläggs som allmän plats)	Ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	<p>Blivande allmän plats för Arenavägen (3D-utrymme) och Diagonalen, gränserna justeras för fastigheten.</p> <p>Hanteras i exploateringsavtalet.</p>
Grishuvudet 2 (befintligt 3D-utrymme som urholkar Sandhagen 8 idag)	Ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB	<p>3D-utrymmet kommer att kvarstå och urholka Enskede Gård 1:1 istället för Sandhagen 8 (Arenavägens nya läge).</p> <p>Hanteras i exploateringsavtal för Grishuvudet 2 och överenskommelse om exploateringsavtal för Sandhagen 8.</p>
Grishuvudet 2 utvidgas för två planskilda broar över Arenavägen (3D-utrymme alt säkras med servitut)	Urholkar Enskede Gård 1:1 och Styckmästaren 2. Ägs av Exploateringskontoret.	<p>Utökad kvartersmark för Grishuvudet 2 för broar, gränserna justeras.</p> <p>Hanteras i exploateringsavtal för Grishuvudet 2.</p>
KVARTER O & P		
Styckmästaren 1	Ägs av Exploateringskontoret,	Blivande allmän plats för Evenemangstorget, gränserna justeras.



(planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	markanvisats till Atrium Ljungberg AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB	Blivande kvartersmark kv. OP. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet.
Styckmästaren 3 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Befintlig tomträtt, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB är tomträttsinnehavare	Blivande allmän plats för Evenemangstorget, gränserna justeras. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet.
KVARTER Q		
Styckmästaren 1 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB	Blivande allmän plats för Östra gränd. Blivande kvartersmark för kv. Q. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet.
Styckmästaren 2 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB	Blivande allmän plats för Evenemangstorget. Blivande kvartersmark för kv. Q. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet.
Styckmästaren 4 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB	Blivande allmän plats för Norra gränd. Blivande kvartersmark för kv. Q. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet.
Sandstugan 3 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret. Markanvisat till Atrium Ljungberg AB	Blivande allmän plats för Evenemangstorget. Blivande kvartersmark för kv. Q. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet.
Johanneshov 1:1, Enskede Gård 1:1	Ägs av Exploateringskontoret	Blivande kvartersmark för kv. Q, gränserna justeras.



(delar planläggs som kvartersmark)		Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtal för kv. Q.
KVARTER M		
Sandhagen 8 (gränser för upplåtelsen ändras)	Befintlig tomträtt, Corem Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag är tomträttsinnehavare	Blivande allmän plats för Arenavägen. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet för Sandhagen 8.
Johanneshov 1:1 (delar planläggs som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret	Blivande kvartersmark för Sandhagen 8, gränserna justeras. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtal för Sandhagen 8.
KVARTER T		
Sandhagen 9 (gränser för upplåtelsen ändras)	Befintlig tomträtt, Bro Sandhagen 9 Aktiebolag är tomträttsinnehavare	Blivande allmän plats för Arenavägen. Del av Sandhagen 9 belastas med servitutsrättighet för allmängiltigt gångstråk i östvästlig riktning. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet.

Skinkan 2 (gränser för upplåtelsen ändras)	Befintlig tomträtt, OKQ8 Sverige AB är tomträttsinnehavare	Blivande allmän plats för Arenavägen. Blivande kvartersmark för Skinkan 2 (fastigheten Enskede Gård 1:1 krymper). Utanför planområdet kommer en yta inom Enskede gård 1:1 som är planlagt för parkering (kvartersmark) i gällande plan att fastighetsbildas. Hanteras i tillägg till tomträttsavtalet för Skinkan 2.
Takmålningen 1 (gränserna för upplåtelsen ändras)	Befintlig tomträtt, Svenska Bostäder AB är tomträttsinnehavare	Blivande allmän plats för anslutande gång- och cykelväg till gång- och cykelbro över Nynäsvägen. Hanteras i tillägg till tomträttsavtal.
Visthusboden 4	Ägs av Stockholm Stads Parkering AB.	Blivande allmän plats för Arenavägen.



(gränser justeras för blivande allmän platsmark)		Hanteras i överenskommelse om fastighetsregleringsavtalet. Körförbindelse under allmän plats till angränsande kvarter i söder (som utanför planområdet). Marken säkras genom 3D-fastighetsbildning alternativt genom servitut. Ansökan om förrättning sker när kommande detaljplan i söder får laga kraft. Hanteras i separat överenskommelse.
Väggmålningen 2 (fastigheten krymper)	Ägs av Brf Pastellvägen	Blivande allmän platsmark för anslutande gång- och cykelväg till gång- och cykelbro över Nynäsvägen. Hanteras i överenskommelse om fastighetsreglering.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade (officialservitut, avtalsservitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar), bland annat ledningsrätt för hög- och lågspänning för el, lokalt elnät, gas, fjärrvärme, avtal för trafiksignal, stadsnät för fiber, nät för Tele2 och belysning, avtalsservitut för vändplats för bilar och nyttjande av gångbro och trappa, officialservitut för utfart för garage, in- och utfart till och från kvartersmark, nyttjande av lastkaj och tillfartsväg till fastighet, arbetstunnel till Södra Länken och gemensamhetsanläggning för bland annat körtrafik.

Vissa av rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat och har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande (officialservitut för garageutfart mot Arenaslingan och gemensamhetsanläggning för bland annat körtrafik på Arenaslingan).

Vissa av rättigheterna fortsätter ej att gälla och har inte planstöd (bland annat ledningsrätter för regionnät, lokalt elnät och gas, officialservitut för arbetstunnel till Södra Länken, nyttjande av lastkaj och körväg över fastighet).

En del nya rättigheter planeras upprättas för detaljplanens genomförande (servitut för pelare med grundfundament som hamnar i allmän plats, servitut för gångtrafik för nyttjande av

gemensam trappa på kvartersmark (benämnd g i plankartan), servitut för gångtrafik för nyttjande av bro/trappa på allmän plats, servitut för allmängiltigt gångstråk på kvartersmark (benämnd x1 och x2 i plankartan) respektive körförbindelse under torgfastighet till garage).

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas

Detaljer för respektive rättighet listas nedan:

Härskande fastighet	Tjänande fastighet	Rättighet som påverkas av detaljplanen	Kommentar
Styckmästaren 2	Grishuvudet 2	Officialservitut för bland annat nyttja lastkajer på Grishuvudet 2 samt tillfartsväg över Grishuvudet 2, förrättningsaktsnummer 0180K-2010-14445.1 och 0180K-2010-14445.3.	Rättigheterna avses upphävas efter att detaljplanen fått laga kraft. Planstöd saknas i aktuell detaljplan. Fastighetsägarna är överens och att ingen ersättning ska utgå. Hanteras i exploateringsavtalet för Grishuvudet 2.
Enskede Gård 1:1	Grishuvudet 2	Officialservitutsrättighet att nyttja del av Grishuvudet 2 för allmän gång/körtrafik, förrättningsaktsnummer 0180K-2010-14445.2.	Rättigheten avses upphävas när detaljplanen fått laga kraft och när Stadens arbete med ledningsarbeten och Arenavägen är slutförda. Planstöd saknas i ny detaljplan. Inom området för officialservitutet frigörs en byggrätt som ska utvecklas av Grishuvudet 2. Hanteras i exploateringsavtalet för Grishuvudet 2.
Norra Djurgården 1:8	Grishuvudet 2, Visthusboden 4	Officialservitutsrättighet för arbetstunnel (sv 6) till Södra Länken under Grishuvudet 2 och Visthusboden 4,	Tunneln avses fyllas och proppas igen. Rättigheten avses upphävas efter detaljplanen får



		förrättningsaktsnummer 0180K-2010-14445.6.	laga kraft, planstöd medges ej i ny detaljplan. Fastighetsägarna är överens om att ingen ersättning ska utgå.
Gasnätet Stockholm AB, Ellevio, Stockholm Exergi, Stokab, Trafikkontoret, Skanova,	Grishuvudet 2	Ledningsrätter finns för gas, hög- och lågspänning, fjärrvärme samt annan rättighet för Stokab, trafiksinal, skanova, opto (Tele 2) och belysning att belasta Grishuvudet 2, förrättningsaktsnummer 0180K-2013-10776.1, 0180K-2013-10776.2, 0180K-2013-10776.3, övriga har markavtal.	Ledningsrätterna och övriga avtal avses upphävas när ledningarna har flyttats ut i nytt läge för Arenavägen. De allmänna ledningarna hamnar inom Enskede Gård 1:1. Planen medger u-område inom Grishuvudet 2 för säkerhetszon för regionkabel. Parterna är överens om att ingen ersättning ska utgå till ledningsbolagen eftersom Stockholm Globe Arena Fastigheter AB står för kostnaden för ledningsflyttarna.
Arenan 2	Grishuvudet 2	Officialservitut för garageutfart mot Arenaslingan, förrättningsaktsnummer 0180K-2013-10324.1.	Rättigheten avses kvarstå.
Sandhagen 8 och 9	Johanneshov 1:1	Officialservitut för utfart över Johanneshov 1:1 fram till gata, förrättningsakts- nummer 0180-A160/1983.1. Johanneshov 1:1 planläggs som allmän plats.	Rättigheten för respektive fastighet avses upphävas efter att planen får laga kraft. Aktuell plan planlägger servitutsområdet som allmän plats. Tomträttshavarna och Exploateringskontoret är överens om att ingen ersättning ska utgå. Hanteras i överenskommelse om exploateringsavtalet för Sandhagen 8 och 9.



Sandhagen 11	Sandhagen 9	Servitut (ej inskrivet i Fastighetsregistret) att nyttja Sandhagen 9 för vändplats för bilar.	Ändamålet har upphört i och med att tågspåren på Arenavägen inte längre finns kvar. Servitutet avses upphävas vilket tomträtthavarna är överens om.
Sandhagen 9, 11 och Arenan 2	Sandhagen 9, 11 och Arenan 2	Servitut (ej inskrivet i Fastighetsregistret) för fastigheterna att nyttja gångbro över Arenavägen (ägs av Sandhagen 11) med tillhörande trappa (ägs av Sandhagen 11) och hiss (ägs av Sandhagen 11).	<p>Parterna har tecknat en överenskommelse att utreda att bron med tillhörande funktioner ska rivas.</p> <p>En fjärrkylaledning hänger under bron med anslutning via Arenan 2 och försörjer Sandhagen 9 och 7. I det fall bron rivs avses överenskommelse ingås med ledningsbolaget för att upphäva rättigheten och dödning av rättigheten.</p> <p>Fastighetsägaren till Arenan 2 avser stå för kostnader för rivning av bron, ledningsomläggning och tillhörande anslutningsarbeten. Staden utreder möjlighet för ledningen att korsa Arenavägen under mark.</p>
Visthusboden GA:1	Arenan 1, 9, Grishuvudet 2 och Visthusboden 4 (deltagande fastigheter)	Gemensamhetsanläggning för körtrafik på Arenaslingan, förrättningsaktsnummer 0180K-2012-11179.	<p>Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark avses justeras vid Arenaslingan vilket innebär omprövning av Visthusboden GA:1. SGAF ska med deltagande fastighetsägare snarast överenskomma och ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen (visthusboden ga:1).</p> <p>SGAF förbinder sig att med deltagande fastighetsägare snarast överenskomma och</p>

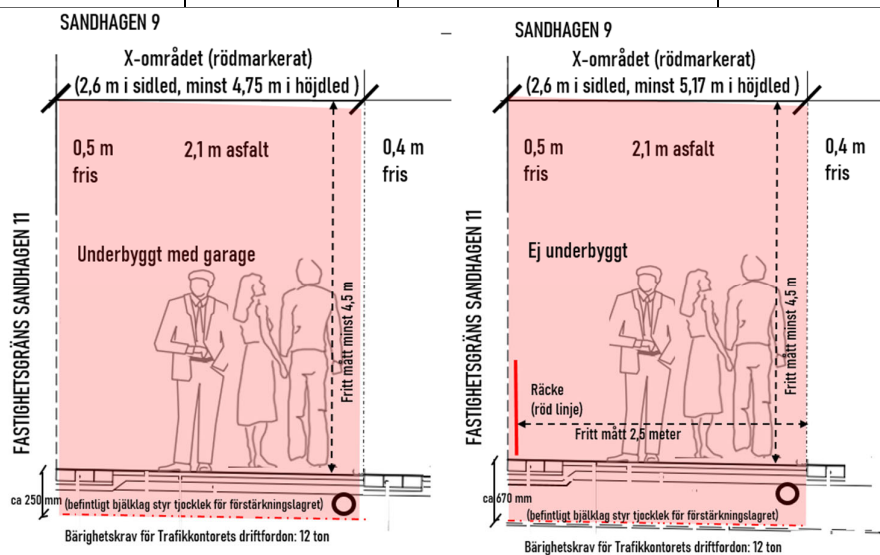


			ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen. Bolaget står för förrättningskostnaden om inget annat överenskommes med de deltagande fastigheterna.
--	--	--	--

Planerade rättigheter med markreservat.

Markreservat har avsatts för ett flertal allmännyttiga behov, dessa redovisas i listan nedan:

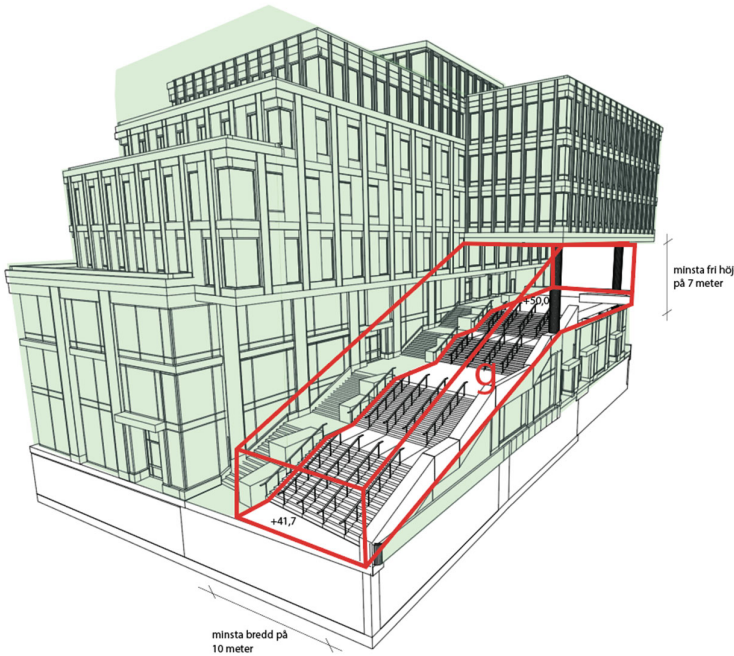
Härskande fastighet	Tjänande fastighet	Markreservat	Kommentar
Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1	Sandhagen 9	Markreservat för allmännyttig gångtrafik har avsatts (x1 och x2 i plankartan) inom Sandhagen 9.	Rättigheten kommer att säkras genom inrättande av servitut. Investering och gränserna för drift och underhåll, säkras i överenskommelse om exploateringsavtal och tillägg till tomträttsavtal för Sandhagen 9.



Bilderna visar x1- och x2-områdets avgränsning i röd färg, benämns X-området. X-området avgränsas i höjd- och sidled med en bredd på 2,6 meter och ett fritt mått om minst 2,5 meter. Där marken är underbyggt med garage avgränsas X-området i höjddled till 4,75 meter. Där marken inte är underbyggt avgränsas X-området till 5,17 meter. Ovan mark är det fria måttet minst 4,5 meter.

Grishuvudet 2	Sandhagen 8	Markreservat för gemensam trappa har avsatts (g på plankartan) för fastigheten Grishuvudet 2 och	Gemensam trappa kan säkras genom inrättande av servitut. Parterna är överens om att rättigheten säkras genom
---------------	-------------	--	--



		Sandhagen 8 att nyttja trappan för gångtrafik till och från Grishuvudet 2	<p>avtalsservitut. Avtalet kommer att tecknas snarast möjligast i anslutning till överenskommelse om exploateringsavtalet.</p> <p>Rättigheten för Grishuvudet 2 att nyttja trappa säkras även i tillägg till tomträttsavtalet för Sandhagen 8, vilket Exploateringskontoret och tomträttshavaren är överens om.</p>
<div><p><i>Bild visar plankartans reglering av markreservat för gemensam trappa inom Sandhagen 8.</i></p></div>			
Ellevio AB	Grishuvudet 2	Markreservat för allmännyttig ledning har avsatts (u-område i plankartan) inom fastigheten Grishuvudet 2. U-området syftar till att säkerställa ett 3 meter brett skyddsavstånd till regionkabelledning.	<p>Fastighetsägaren och Ellevio är överens och att ingen ersättning ska utgå.</p> <p>Ansökan om ledningsrätt för Ellevio sker efter att detaljplanen får laga kraft och när staden är klar med lednings- och gatuarbetena i Arenavägen.</p>

Ellevio AB	Skinkan 2	Markreservat för allmänna ledningar har avsatts (u-område i plankartan) för Skinkan 2.	Rättigheten för Ellevio säkras i tillägg till tomträttsavtal för Skinkan 2.
------------	-----------	--	---

Planerade rättigheter utan markreservat.

Inom planområdet avser fastighetsägarna att tillskapa ett antal rättigheter utan stöd av markreservat, dessa listas nedan:

Härskande fastighet	Tjänande fastighet	Planerad rättighet	Kommentar
Grishuvudet 2	Enskede Gård 1:1 och Styckmästaren 2	Norra och södra bron (kvartersmark Y2 och Y3 i plankartan) säkras med 3D-utrymme eller med servitutsrättighet.	Fastighetsbildning för ovanstående rättigheter sker efter att detaljplanen får laga kraft och när staden är klar med sina lednings- och gatuarbeten. Fastighetsägarna är överens om att ingen ersättning ska utgå för mark som överförs som 3d-utrymme eller som säkras med servitutsrättighet.
Grishuvudet 2	Enskede Gård 1:1 och Styckmästaren 2	Pelare med grundläggning tillhörande norra och södra bron säkras med servitut på allmän plats.	Se kommentar ovan.
Grishuvudet 2	Enskede Gård 1:1	Befintlig pelare med grundläggning tillhörande Stockholmsarenan säkras med servitut på allmän plats.	Se kommentar ovan.
Enskede Gård 1:1	Grishuvudet 2	Allmän plats för Arenavägen vid Grishuvudet 2 (Stockholmsarenan) säkras med 3D-utrymme.	Se kommentar ovan.
Visthusboden 4	Enskede Gård 1:1	Körbar förbindelse under mark säkras med servitut på allmän plats eller 3D-utrymme.	Ansökan om förrättning sker när kommande detaljplan i söder får laga kraft.
Ellevio AB	Styckmästaren 3 (kv. P) och Sandhagen 8	Utrymme i källare för nätstationer med tillhörande anordningar har avsatts (E1 i plankartan).	Ellevio och berörda tomträttsinnehavare tecknar separata avtal. Rättigheten för Ellevio att nyttja fastigheten för nätstationer med tillhörande

			anordning säkras även i överenskommelse om exploateringsavtal samt i tillägg till tomträttsavtal mellan Exploateringskontoret och berörda tomträttshavare.
--	--	--	--

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

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

Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Kommunen och berörda fastighetsägare/tomträttsinnehavare kommer att träffa avtal om marköverföring innan detaljplanen godkänns i Stadsbyggnadsnämnden. Markreservat för allmän gångtrafik (x1- och x2-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Avtal

Fastighetsägare/tomträttshavare behöver teckna separata avtal för detaljplanens genomförande.

Avtalstyp	Beskrivning	Avser	Avtal mellan parter
Hyses- och genomförandeavtal	Högskola inklusive teknikytor med möjlighet för högskolan att utöka ytor i framtiden	Del av kvarter Q	Atrium Ljungberg AB och Stockholms Konstnärliga Högskola
Civilrättsligt avtal	Rättighet att nyttja trappa till förmån för Grishuvudet 2. Belastar Sandhagen 8.	Kvarter M (Sandhagen 8) (Planskild gångbro över Arenavägen)	Corem Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag och Stockholm Globe Arena Fastigheter Ab
Genomförandeavtal	Utformning, gränsdragning, ansvar kopplat till norra bron.	Kvarter M (Sandhagen 8) och Grishuvudet 2	Corem Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Bro Sandhagen 9 Fastigheter och Staden

Bild visar avsedd förändring i användning mellan allmän plats och kvartersmark.



Tillägg till tomträttsavtal för Sandhagen 9	Materialkrav och bärighetskrav för X-området, fria mått för trafikkontorets driftfordon, placering av tomrör för kanalisation för väggfäst belysningsanordning samt drift- och underhållsansvar över X-området, regleras i avtalet.	Kvarter T	Bro Sandhagen 9 Fastigheter och Staden
Upplåtelseavtal för belysningsanordning	Utformning, antal fästen i husfasad/befintlig byggnad/broar tillhörande belysningsanordningar till gatubelysningsanläggning, investering och drift- och underhållsansvar.	Kvarter T, M, OP, Q och Grishuvudet 2	Staden (trafikkontoret) och Bro Sandhagen 9 AB, Corem Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB, Atrium Ljungberg AB respektive Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Genomförandeavtal för nätstation		Kvarter P och M	Corem Sandhagen 8 AB och Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB tecknar avtal med Ellevio.
Anslutningsavtal till sopsugsanläggning		Kvarter P och Q	Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg AB tecknar avtal med Stockholm vatten och avfall AB.
Parkeringsköp	Parkeringsköp i Arenagaraget	Kvarter O, P och Q	Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB och Atrium Ljungberg AB tecknar avtal med Stockholm Parkerings AB.

Kommunen behöver i överenskommelser med tomträttshavare/fastighetsägare nyttja mark för utbyggnad av allmän plats.

Avtalstyp	Beskrivning	Avser	Avtal mellan parter
Nyttjanderätt och rivning av befintlig byggnad	Staden nyttjar mark för byggande av Arenavägen/ Evenemangstorget. Befintlig byggnad är riven till en viss tidpunkt.	Kvarter M (Sandhagen 8)	Stockholm kommun/ Exploateringskontoret och Corem Sandhagen 8 Fastighetsaktiebolag
Nyttjanderättsavtal för nyttjande av mark	Staden nyttjar mark för igenfyllning av arbetstunnel för Södra länken.	Del av Visthusboden 4	Stockholm kommun/ Exploateringskontoret, Stockholm parkering AB

Nyttjanderättsavtal för nyttjande av mark	Staden nyttjar mark för etablerings- och arbetsområde för byggnad av allmän platsmark.	Del av Grishuvudet 2, skifte 1	Stockholm kommun/ Exploateringskontoret, Stockholm Globe Arena Fastigheter Ab
Arrendeavtal för nyttjande av mark	Staden nyttjar mark för byggande av GC-bro i Blåsut	Del av Väggmålningen 2 (GC-bron i Blåsut)	Stockholm kommun/ Exploateringskontoret, Brf Pastellvägen
Arrendeavtal för nyttjande av mark	Staden nyttjar mark för byggande av GC-bro i Blåsut	Del av Takmålningen 1 (GC-bron i Blåsut)	Stockholm kommun/ Exploateringskontoret, Svenska Bostäder

Innan detaljplanen antas ska genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna ska stå för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken, allmänt gångstråk på kvartersmark (x1 och x2, kv T), belysningsanordningar på/i fastigheten inom kvartersmark (väggfäst eller stolpe), sin andel av gemensamma kostnader för gemensamma logistikåtgärder inom projekt Slakthusområdet, anslutningsavgifter och för tillfälliga och permanenta ledningar, serviser, 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.

Stadens och tomträttshavarnas respektive fastighetsägarnas kostnadsansvar regleras i överenskommelse om exploatering, samt exploateringsavtal.

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 markförvärf/försäljning

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

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten för fastigheter och fastigheter upplåtna med tomträtt. 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, 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 ALAB och mellan Ellevio och Corem Property Group 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

Ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme och fjärrkyla finns i området och kommer att byggas ut i samband med utveckling av området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden, byggaktörer och ledningsägare. För vatten och avlopp, el, fjärrkyla, gas, opto, fjärrvärme samt sopsug: se beskrivning under rubriken Teknisk försörjning. För dagvatten: se beskrivning under rubriken Konsekvenser.

Genomförandeprocessen

Staden genomför tidigt arbeten med rivningar av några befintliga byggnader, förberedande schakt och sanering samt ledningsomläggningar i Arenavägen – Enskedevägen för att möjliggöra planens genomförande. Arbetstunneln till Södra länken kommer att stängas.

Inom detaljplanen genomför Staden arbeten med schakt för ledningar och gator, hantering av förorenade massor och anläggande av teknisk försörjning och gator innan byggnation av fastigheter kan påbörjas.

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

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

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

Störningar under byggtiden

Stadens krav som gäller byggbuller (NFS 2004:15) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. En logistikfunktion avses att upprättas i de södra delarna av Slakthusområdet för att kunna styra byggtrafik och leveranser.

Genomförandetid

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