

Granskningsutlåtande

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

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning	2
Bakgrund.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	4
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	30
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	30

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdet intill Globenområdet 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. Syftet är också att möjliggöra en utbyggnad av allmän plats och gator som kopplar området till omgivande gatunät. Planförslaget skickades ut för granskning mellan 2023-10-25 – 2023-12-12. Under granskningen har 21 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkt i sak, framför allt vad gäller ledningar, trafikfrågor, skala och utformning av allmän platsmark. Två yttranden avstyrker detaljplaneförslaget, framförallt på grund av dagvattenhantering, skyfall, markföroreningar och planområdets avgränsning. Kontoret bedömer att inkomna synpunkter kan hanteras.

Inför godkännande och antagande av detaljplanen kommer planområdets avgränsning att ändras. Den del av Arenavägen som är närmast Enskedevägen kommer att planläggas inom kommande etapp 4b. Därmed tas även den föreslagna ersättningsytan för parkering för OKQ8 bort. I samband med kommande planarbete för etapp 4b kommer utformningen av blivande kvartersmark, lednings-samordning samt trafiksituationen med konsekvenser för befintliga in- och utfarter att studeras vidare. I övrigt har en del mindre justeringar och förtydliganden gjorts på plankartan och i planbeskrivningen, bland annat gällande plushöjder, ändrade plangränser vid föreslagna trappor på Evenemangstorget och tydligare textavsnitt i planbeskrivningens genomförandedel. Därutöver har mindre justeringar avseende redaktionell karaktär gjorts i planbeskrivningen och plankartan.

Inför godkännande och antagande kommer detaljplanen att delas.

Bakgrund

Förslagets 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 kvartermarken.

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 höjdsättning och 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.

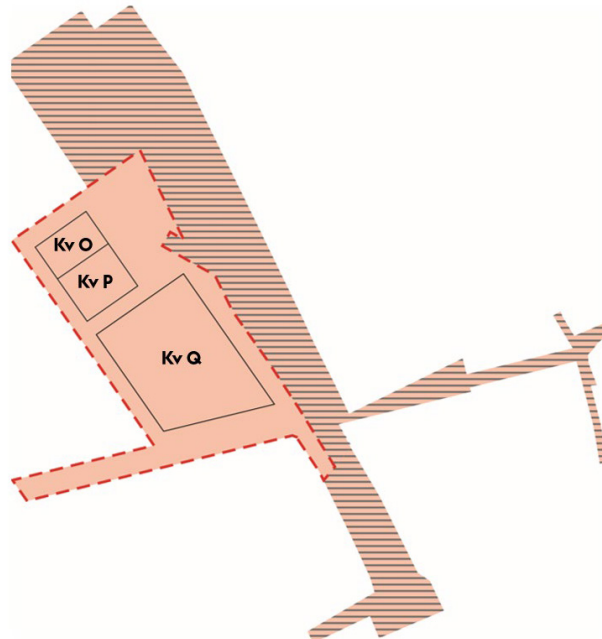
Aktuell etapp är en del av ett större stadsutvecklingsprojekt med utgångspunkt i att skapa en blandstad. I aktuell etapp planeras det inte för några bostäder utan en blandning av olika typer av verksamheter, men detaljplanen kommer att gränsa till andra etapper som planeras för bostäder.

Granskning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden – . Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset 4. Planförslaget visades även i Palmfelt center, Palmfeltsvägen 5 i Johanneshov samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Planområdet för etapp 4a har minskats efter granskningen av detaljplanen. Den del av Arenavägen som är närmast Enskedevägen utgår och planläggs istället inom kommande etapp 4b. Resterande del av Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykeltvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i en egen etapp, kallad etapp 4c, med något förskjutet tidplan. De utredningar som tagits fram och

som berör samtliga etapper kommer fortfarande att gälla för etapp 4a. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att delningen av planområdet inte föranleder ändringar i utredningens slutsatser, eftersom hela utredningsområdet ingår i utvecklingen av Slakthusområdet.



Gråstreckad yta utgår från planområdet och planläggs istället i kommande etapper.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser inget hinder mot att anta planen utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL om villkorsbestämmelsen avseende hanteringen av markföroreningar ändras.

Förorenade områden

Det finns en villkorsbestämmelse i plankartan som anger att markföroreningar ska vara avhjälpna och/eller att skyddsåtgärder ska vidtas så att marken kan bli lämpligt för avsett ändamål innan slutbesked ges. Kommunen har ändrat bestämmelsen sedan samrådet från att den tidigare avsåg villkor för startbesked. Att kommunen nu istället reglerar med villkor för slutbesked, och inte lov eller startbesked, innebär att kommunen riskerar att det avsedda syftet inte uppnås, det vill säga att säkerställa nödvändig sanering i

samband med byggnationen. En sådan reglering med villkor för slutbesked saknar vidare stöd i PBL. Kommunen behöver därför ändra villkorsbestämmelsen för att kunna utesluta att detaljplanen innebär en risk för människors hälsa med hänsyn till föroreningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bestämmelsen om villkor avseende hanteringen av marknadsföröreningar i plankartan ändras i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Trafikverket

Trafikverket har inget ytterligare att tillföra i ärendet än vad som meddelats under samrådsskedet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Genomförandefrågor och frågor som rör påverkan under byggtid hanteras i genomförandeprocessen och i dialog med Trafikverket. Ett bevakningsavtal tecknades mellan Exploateringskontoret och Trafikverket den 9 januari 2023.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)

MSB avstår från att yttra sig i rubricerat detaljplaneärende. MSB informerar om skyddsrum och att hänsyn ska tas till det om det finns inom planområdet. En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av hur planen är avsedd att genomföras, oftast krävs olika tillstånd och dispenser bland annat tillstånd för avveckling av skyddsrum. MSB kontrollerar att mängden skyddsrum bevaras och beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas. Detta hanteras i en separat tillståndsprocess. Det är fastighetsägaren som ska ansöka om avveckling för skyddsrum. För att få avveckla ett skyddsrum krävs särskilda skäl. MSB bifogar länk till blankett.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar informationen och delger information om skyddsrum och tillståndprocesser med berörd fastighetsägare inom planområdet.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF:s yttrande behandlar möjlighet till räddningsinsatser. SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i behovsbedömningen (2020-06-29), i samrådet (2022-04-11) samt deltagit på möten om de synpunkter som inkom från samrådsyttrandena.

Framkomlighet

Till underlaget hör en utredning gällande trängsel i området. Delar av denna är utanför den kompetens som SSBF innehar. Men vad de förstår har det inte tagits med något scenario där kollektivtrafiken är försenad. Vid större evenemang kan risken för obehöriga inom spårområdet öka, vilket medför förseningar i spårgående trafik. Scenariot är därför inte helt osannolikt. Även bussar bör kunna antas bli försenade på grund av uppkomna bilköer samt till följd av att personer går i vägbanan. SSBF kan inte utläsa att något sådant resonemang har förts. SSBF önskar därför att det görs en känslighetsanalys där det framgår hur förseningar i kollektivtrafiken kan påverka situationen. I underlaget framgår att en åtgärd för att minska trängsel och påverkan på Arenavägen är att stänga av arenatrappan. Hur ska detta göras praktiskt? Kan det säkerställas att personer inte väljer den vägen ändå? Det nämns också att det kan bli köer i trafiken men SSBF kan inte tyda hur länge detta är ett problem. SSBF kan inte heller utläsa i hur stor utsträckning detta påverkar framkomligheten till området vid en utryckning. Det beskrivs flera vägar in till området, men köerna verkar omringa stora delar av området. SSBF önskar därför ett förtydligande om hur länge köerna står eller om vägarna är tillräckligt breda för att framföra större fordon ändå, till exempel i vägrenen eller i motgående körfält. Eftersom det planeras för en skola i området är det en stor fördel om marken planeras så det möjliggörs för framkomlighet med höjdfordon nära byggnaden. Detta eftersom en vanlig arbetsmetod för denna typ av bebyggelse är att använda höjdfordon vid släckinsats.

Skyfall

Bedömning av skyfall ligger utanför SSBF:s kompetensområde. För att räddningstjänstens fordon ska kunna framföras kan det dock maximalt vara 0,2 m vattendjup, förutsatt att det inte är strömmande vatten och att man kör långsamt för att undvika svall. Vid djupare vattennivå finns en risk att ambulans, polis och räddningsfordon inte kommer fram. SSBF:s släck- och höjdfordon är sänkta jämfört med många andra räddningstjänsters och kan därför inte köra i djupare vatten än 0,2 m. Uppställningsplatser för höjdfordon och bärbara stegar får inte översvämmas.

I säkerhetsutredningen presenteras ett antal alternativa vägar in. SSBF ser positivt på att det utreds tidigt och att det går att nå samma byggnad från ett flertal olika vägval.

Övrigt

I säkerhetsutredningen redovisas flera riskreducerande åtgärder. I ett flertal av dessa framgår att dessa ska ”konkretiseras och utredas vidare”. Flera av åtgärderna kan ha en stor påverkan på exempelvis framkomlighet för räddningstjänstens fordon vid insats. Avses dessa åtgärder införas i planskedet eller som en del av byggprocessen? Ett flertal av de nämnda åtgärderna kan innebära en påverkan på framkomligheten för räddningstjänstens fordon vid insats och SSBF

önskar därför fortsatt dialog om hur dessa åtgärder implementeras på bästa sätt. SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret vill framhålla att ingen reguljär kollektivtrafik planeras i nuläget inom aktuellt planområde. Arenavägen är framförallt viktig för ersättningstrafik och när omledning för Nynäsvägen behövs. Däremot kan Arenavägen ses som ett möjligt framtida kollektivtrafikstråk för busstrafik.

Trafikförvaltningen har ansvar för säkerhet kopplat till tunnelbanan, som ligger utanför aktuellt planområde. Vid trängsel på perrong, informerar Trafikförvaltningen i sitt granskningsyttrande, att entrédörrar kan stängas, för att minimera risken för obehöriga på spår. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att en känslighetsanalys för trängseln är nödvändig att ta fram under planskedet. Scenarierna utgår ifrån situationer med mycket trängsel då alla ska åka hem samtidigt, så en eventuell försening i tågtrafiken skulle inte förvärra situationen nämnvärt. Av gångflödesanalyserna framgår det att bussarna kan få problem med framkomligheten vilket påverkar trängseln i anslutning till hållplatserna. Dessa transporterar dock relativt få resenärer.

Slakthusområdets nya bebyggelse står inte för den stora andelen trafik eller gående i området. För att minska konflikter mellan gående och biltrafik planeras för två gångbroar som tar hand om gående i anslutning till evenemang som ska mellan arenorna och tunnelbanans planerade uppgångar i Slakthusområdet.

Inga Tr2-trapphus planeras för skolan inom kvarter Q. Det kommer finnas platser på omkringliggande gator för uppställning och brandkåren kommer att ha åtkomst till utrymningsentréer runt byggnaden.

En skyfallsutredning har tagits fram och bilagts planhandlingarna. I den framkommer det att framkomligheten inom planområdet bedöms som god. Inga vattendjup över 20 cm påträffas i gatorna och de vattendjup som generas ligger generellt runt 10 cm. Vattendjupen på gatorna beror av tillfälligt höga flöden och de är endast kortvariga.

Plankartan reglerar att riskreducerande åtgärder ska uppföras vid Evenemangstorget med hänsyn till bland annat yta för visitering, men utformning och exakt placering regleras inte i detaljplanen utan i kommande skeden, projektering och genomförande. Kontoret

ser positivt på SSBF:s fortsatta medverkan och dialog kring riskreducerande åtgärder i fortsatt projektering och utbyggnad.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Region Stockholms trafikförvaltning lämnar yttrande tillsammans med Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana. De har följande kvarvarande synpunkter på planförslaget.

Förutsättningar för befintlig och planerad kollektivtrafik

Globen och Slakthusområdet försörjs idag av kollektivtrafik genom tunnelbana, spårväg samt busstrafik. I framtiden kommer nya tunnelbanan med en station och uppgångar i närhet till planområdet, synpunkter på planen avseende detta finns under separat avsnitt nedan. För nuvarande och framtida busstrafik är Palmfeltsvägen och Arenavägen viktiga stråk, där även Palmfeltsvägen ses som troligt stråk för framtida stombusslinje. Arenavägen är framför allt viktig för ersättningstrafik och när omledning för Nynäsvägen behövs. Arenavägen kan även ses som möjligt för stråk för framtida busstrafik.

Arenavägen ska enligt planförslaget anpassas för busstrafik och har därför en körbanebredd på 7 meter, vilket är i linje med RiGata-Buss. I den sektion för Arenavägen som redovisas i planbeskrivningen kan utläsas att körbanan gränsar till en gångbana på ena sidan och plantering på andra sidan. I skissen av planområdet som visas i Gestaltning-PM syns det att det planeras för RHP-platser och ett antal lastplatser på vissa ställen längs med gatan. Vid dessa platser är det viktigt att en frizon på 0,25 meter mellan körbana och angörande fordon/lastplatser säkerställs. Information om bredd på lastplatser och angöringsfickor saknas.

Anläggning och infrastruktur – Nya tunnelbanan

I samrådsskedet framförde Region Stockholm en oro om detaljplanen ger möjlighet att hantera gångflöden till tunnelbanan i samband med stora evenemang på ett tillfredsställande sett. Tunnelbanans entréer kommer att stängas så att inte stor trängsel på plattformen uppstår och med det stora säkerhetsrisker. Regionen ser att gångflödesanalyser har genomförts men att slutsatserna av dessa är att trängselsituationen i området förvisso blir bättre jämfört med dagsläget, men att stor trängsel kan uppstå kring tunnelbaneentréerna. Detaljplanen saknar en analys av den påverkan som kan uppstå i intilliggande områden. Regionen är således fortfarande oroad över de problem och konflikter som kan uppstå mellan gångtrafik och fordonstrafik utanför tunnelbaneentréerna speciellt i korsningen Charkmästargatan och Slakthusgatan. Regionen kan inte utläsa om analyserna har inkluderat de i detaljplanen angivna

skydden som ska utföras på Evenemangstorget, dels för att förhindra fordon att ta sig in på torget, dels för att skydda angränsande byggnader mot översvämning. Dessa åtgärder kan styra hur gående kan fördela sig över de allmänna ytorna både på väg till och på väg från evenemang. Planbeskrivningen hanterar heller inte frågan vad som händer vid evenemang som sammanfaller med kraftiga regn, även en måttlig översvämning av Evenemangstorget torde göra att fotgängare undviker att gå över torget. Utöver detta framförde Regionen att en redogörelse för konsekvenserna av angivna gatuhöjder i korsningen Slakthusgatan och Charkmästargatan (+41.1) respektive på Charkmästargatan (+41.2) saknas. Dessa höjder avgör om det går att anpassa Slakthusgatans respektive Hallgatans höjder till de höjder som tunnelbaneentréerna har på ett tillgängligt sätt. Dessutom är det inte beskrivet hur dessa höjder kan påverka riskerna för översvämningar i eller intill tunnelbaneentréerna.

Utformningsmässigt är det positivt med de två trapporna som leder till Evenemangstorget. Dessa bedöms ge bra möjligheter för att hantera evenemangsflöden i området till tunnelbanans entréer. Det finns risk för konfliktflöden efter evenemang i korsningen Charkmästargatan/Rökerigatan vilket skulle behöva belysas bättre och framför allt att det tas om hand vid utformningen av torget och gatumiljön. Fotgängarsimuleringen redovisar inte tydligt vilken indata som har använts för tunnelbanan avseende kapacitet och personantal varför Regionen inte kan bedöma de antaganden som har gjorts. Utredningen förutsätter också att dörrar ska stängas till tunnelbanans entréer vilket inte är den huvudsakliga förutsättningen som Regionen har utgått från. Regionens analyser baseras på att jämt kontinuerligt insläpp. Analysen borde också beskriva effekterna av en tätare trafik vid större evenemang. Fotgängarsimuleringen baseras också på att personer kan nå tunnelbanans entréer från flera olika håll vilket skapar stora folksamlingar framför entréerna och ostrukturerade köer som riskerar att leda till osäkra trängselsituationer. Det skapar också onödigt många situationer där personer behöver korsa bilvägar i plan. Regionens bedömning är att flöden efter större evenemang bör hanteras genom att personer som ska till tunnelbanans entréer tar sig via trapporna till Evenemangstorget och att köbildning mot entréerna sker via Charkmästargatan och Rökerigatan. En sådan hantering skapar en mer strukturerad kö och det skapas bättre ytor framför tunnelbanans entréer vid händelser som kräver insats i tunnelbanan av blåljusmyndigheter eller om tunnelbanan behöver utrymmas. Fortsatt dialog behövs avseende vilka åtgärder som skulle behövas i området samt att nya analyser görs för att säkerställa detta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Åtgärder för att minska säkerhetsrisk, till exempel pollare, bedöms inte påverka eller styra gående i området utan endast begränsa biltrafik. Gatorna i området utformas med ett sammanhållande golv, som signalerar att fordonstrafik framförs i låg hastighet och med stor hänsyn till oskyddade trafikanter. I samband med evenemang och eventuell trängsel kommer gående att kunna spridas ut i området på gator, där gående upplevs ha företräde.

Detaljplanen möjliggör även för två gångbroar över Arenavägen med hänsyn till att minimera risken för konflikt mellan gående och körtrafik på Arenavägen. Fotgängarsimuleringen är ett "värsta scenario" med flera pågående evenemang och om samtliga antas vilja lämna området samtidigt. Utredningen beskriver att sannolikheten för att alla fotgängare antas vilja lämna området samtidigt är låg.

Vid ett 100-års regn beräknas den maximala vattennivån på torget att vara på +40.91. Varaktigheten är kortvarig. Ledningsnätet är dimensionerat för att hantera ett 20-årsregn utan marköversvämning på torget, så vid mindre kraftiga regn ska det inte stå vatten på torget. Kontoret har gjort bedömningen att sannolikheten att stående regn på torget (vid ett 100-års regn) sammanfaller med stora flöden av människor till/från evenemang är låg, därför har det inte bedömts nödvändigt att utreda i planskedet.

Utmed Arenavägen planeras det för en handikapparkering (RHP) som är 2,7 meter bred och en längd på 7 meter.

Vid evenemang kommer det att krävas ett samarbete mellan stadens förvaltningar, blåljusmyndigheter och arrangörerna.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Synpunkter på plankartan

Lantmäteriet har synpunkter att u-området vid Enskedevägen saknar höjdanivelser vilket behöver justeras. Då bygggrätt saknas inom aktuellt område kan markreservat (u) planläggas utan höjdanivelser. Lantmäteriet önskar att u-område vid Arenavägen fanns inritat i aktuella sektioner.

Lantmäteriet har även synpunkter på bestämmelsetexten på plankartan för markreservat gemensamhetsanläggning.

Användning E1:s utbredning på plankartan (som återfinns i två kvarter) bör begränsas för att undvika inlösenmöjlighet inom onödigt stora utrymmen samt då kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, exempelvis E, kan hindra annan kvartersmarksanvändning inom angiven yta, detta gäller både i höjd- och sidled. Bestämmelsetexten "ska möjliggöras" tycks också missvisande när det gäller en separat egen användningsbestämmelse.

Lantmäteriet har synpunkter på den triangelformade ytan under bron (Y2, TORG och GATA) och har förslag på ändrade gränsdragningar.

Lantmäteriet har en rad synpunkter på planbeskrivningen där bland annat de fastighetsrättsliga konsekvenserna behöver tydliggöras och bli mer konsekvent beskrivna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planområdet har efter granskningen minskats och den del av Arenavägen som är närmast Enskedevägen kommer att planläggas inom kommande etapp 4b. Därmed tas även den föreslagna parkeringsytan för OKQ8 (P i plankartan) bort och därmed även u-området.

Sektioner på plankartan illustrerar enbart markanvändningen och höjder.

Plankartan har ändrats eller delvis ändrats i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande med avseende på formulering av planbestämmelse och rubrik för gemensamhetsanläggning, markanvändning för del av TORG1 under södra bron samt utbredning av E1.

Planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats med avseende på Lantmäterimyndighetens yttrande.

Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på tillkomsten av kontor, skolverksamhet, centrum - ändamålsservice i ett område med god kollektivtrafikförsörjning som uppmuntrar till hållbart resande.

Gator och trafik

Kontoret önskar att alla dokument som nämns t.ex.
kvalitetsprogrammet även bör biläggas till planhandlingarna.

De föreslagna granitöarna används i för många olika syften vilket skapar en otydlighet. Det är även viktigt att utformningen är

konsekvent både inom planområdet och mot övriga staden till exempel ska granitöar som är placerade på genomgående gångbanor där fotgängare riskerar att möta korsande trafik även utformas med kupolplattor.

Möten mellan oskyddade trafikanter och fordon på till exempel gågator måste utredas vidare ur trafiksäkerhets- och tillgänglighetssynpunkt och Trafikkontoret önskar att få vara med i det fortsatta arbetet samt detaljutformningen.

Mötet mellan kvartersmark och allmän plats måste hålla en hög nivå av tillgänglighet och därför behöver nivåskillnaden i frisen mellan kvartersmark och fastighetsmark märkas ut med kontrasterande material.

Den nya trappan/rampens utformning från Arenavägen mot Svenne Berkas torg innebär att cyklar och gående möts i en trång sektion vid rampen. Denna utformning bör studeras närmare så att det inte blir en konfliktpunkt. Kontoret ser att det finns en risk att torget blir en genväg för cyklister mellan den nya bron och cykelbanan norrut.

På Rökerigatan planeras en RHP enligt gestaltungsprogrammet. Parkeringsplatser för rörelsehindrade bör placeras inom kvartersmark. Parkering ska helst inte anläggas alls på gågator.

Trafikkontoret ser positivt på att projektet har tagit fram en handlingsplan för mobilitet och att bilparkering med gröna parkeringstal samt cykelparkeringstal i det högre spannet avses genomdrivas.

Rökerigatan föreslås regleras som gågata och har inte utrymme att separera fotgängare från biltrafik och trots detta planeras leveranser ske på två ställen på denna gata. Behovet av angöringstrafik och leveranser måste vara mycket lågt eller kunna tidregleras alternativt lösas via parallella gator. För stort behov av att ha motorfordon på gågatan motverkar konceptet och då bör annan gatutyp användas. Leveranstrafiken till Rökerigatan behöver färdas vidare längs med flera gator i området som föreslås regleras som gågator vilket inte är optimalt.

Park och natur

Trafikkontoret efterfrågar en utredning kring möjligheten att bevara de tre tallarna, naturvärdesträd, i samband med anordnande av temporär parkering för OKQ8. Tallarna är spår av tidigare landskap, Stockholmsåsen och anknyter till parken Frötallen samt föreslagna tallar inom Slakthusområdet. Det beskrivs i planen att det finns mycket lite befintlig vegetation i planområdet, kontoret anser därför

att det är lämpligt att göra särskilda ansträngningar att bevara det som finns. På så sätt öppnas även möjligheten att anpassa kommande bebyggelse, då andra bedömningar och prioriteringar av träden i staden kan finnas i närtid. Det är olämpligt att fälla träd i förtid och i onödan för en temporär parkeringsplats.

Trafikkontoret har inte möjlighet att följa upp rening i växtbäddar med träd. Vilken förvaltning är mottagare av skyfallslösningen på Svenne Berkas torg, där den kombineras med växtbäddar och träd.

Illustrationen med klätterväxter högt upp på fasad på arenan är förskönande. Finns det verkligen planer på något sådant och är det realistiskt? I själva verket blir gatan inte grön i denna sektion. Illustrationen visar även på belysning dagtid under bron, planeras det?

Teknisk försörjning

Vid behov av dämpare för att säkerställa att dynamiska krav uppfylls så måste dämparna beskrivas i D&U-planen. Typ av dämpare, krav på underhåll av dessa samt eventuella behov av provning för att kontrollera dess funktion ska framgå.

Insida bro vid kantbeläggning bör förses med en plåt för att förhindra skador på rotskyddet hos brons längsgående bärverk vid plogning.

Suicidskyddet ser ut att fästas dikt an överkant brobalk. Har risken för spaltkorrosion i infästningspunkterna beaktats? Det blir en mycket viktig detalj att lösa vid detaljprojekteringen då risker uppstår vid håltagning i balk för att fästa in räcket. Hur ska de exempelvis kunna bytas ut?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret har bedömt att det som anges som "övrigt underlag" i planbeskrivningen inte biläggs själva planhandlingarna då dessa hör till tidigare skeden.

Detaljplanen reglerar ej utformning såsom materialval, belysning och skötselansvar för allmän plats och broarna inom kvartersmark. Den föreslagna gång- och cykelbron över Nynäsvägen kommer även studeras mer ingående inför projektering. Kontoret ser positivt på att Trafikkontoret är med i fortsatta arbetet med detaljutformningen av allmän plats. Informationen samt frågor i yttrandet, rörande detaljutformningen av allmän plats, delges projektgruppen som arbetar med genomförandet av planen.

I området kommer i princip ingen gatuparkering att finnas. Enstaka korttidsparkeringar möjliggörs på vissa platser och därutöver anläggs ändamålsplatser, till exempel lastplatser, där särskilt behov finns. Parkering för rörelsehindrade planeras kunna upplåtas på allmän gata om och när ansökan inkommer till staden. Liknande lösningar finns i andra nyplanerade områden i Stockholm, till exempel Norra Djurgårdsstaden och Hagastaden.

I tidiga övergripande utredningar för Slakthusområdet, inför detaljplaneringen, har det utretts vilka gatutyper som är lämpliga inom planområdet. Bland annat har Rökerigatan bedömts rimlig att utforma som gånggata. Vilka gator som kommer att fungera som gånggator regleras dock inte i själva detaljplanen.

Planområdets avgränsning har efter granskningen minskats där södra delen av Arenavägen och den föreslagna parkeringen för OKQ8 har tagits bort och kommer planeras i kommande etapp. De tre tallar som står närmast Enskedevägen kommer hanteras i denna etapp.

Hur exakt växtbäddarna ska utformas behöver studeras vidare och diskussion behöver tas med trafikkontoret i den fortsatta projekteringen angående skötsel.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) är fortsatt positiv till planförslaget. De synpunkter MHN framfört i samband med samråd vad gäller föreslagen dagvattenhantering har hanterats inför granskning.

MHN är positiv till att den erfordrade fördröjningsvolymen ryms inom föreslagna dagvattenlösningar samt att motivet till avsteget förtydligats sedan samrådsskedet.

MHN instämmer i att kompletterande provtagningar av klorerade kolväten behöver tas. Eftersom det inte varit möjligt att provta grundvatten inom planområdet då marken i stor utsträckning varit otillgänglig kan miljöförvaltningen i egenskap av tillsynsmyndighet komma att efterfråga kompletterande provtagningar när byggnader rivs och mark tillgängliggörs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande
Kontoret noterar synpunkterna.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet (Skönhetsrådet)
Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om kulturmiljö, solljus, storleken på ytor, grönska samt byggnadshöjder.

Skönhetsrådet ser positivt på att en vind- och mikroklimatstudie har tagits fram till granskningsskedet. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att arbeta in de rekommendationer från studien som handlar om hur blåsiga platser kan utformas med urbana element så att platsen blir trivsam att vistas på. Skönhetsrådet uppmanar till fortsatt bearbetning av förslaget avseende gestaltning, volymhantering och stadsbild enligt de synpunkter som framfördes i rådets samrådsyttrande.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar synpunkterna. Kontoret har bemött synpunkter framförda i samrådsskedet i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har höjderna på kvarter Q, T och M sänkts något och planbestämmelser kring gestaltning och kulturmiljö har konkretiserats.

Utifrån den vindstudie som tagits fram bedöms förhållandena på Evenemangstorget bli goda, där människor bedöms kunna sitta ned en längre tid.

Stockholm stads parkerings AB

Bolaget noterar och vill korrigera stycket om Parkering på sidan 19. ”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”. Bolaget vill göra följande korrigering: i Arenagaraget finns totalt 786 parkeringsplatser, för bil och MC (19 MC). Anläggningen är samnyttjad och bolaget har idag ca 80 dekaleringar för tre olika typer av förhyrd parkeringsplats. Bolaget hyr ut parkeringsplats till olika kunder även under dagtid.

Bolaget noterar att Stockholm Parkerings garage inte omnämns i texten i sista stycket på sid 35, gällande bilparkeringsbehovet för anställda och besökare. Bolaget vill tillägga att bilparkeringsbehovet löses även i Stockholm Parkerings befintliga garage kallat Arenagaraget med 786 parkeringsplatser med laddmöjlighet för samtliga parkeringsplatser. I övrigt har bolaget inga synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar informationen och uppdaterar planbeskrivningen.

Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Kulturförvaltningen stadsmuseum

Stadsmuseet vidhåller tidigare framförda synpunkter i samrådsskedet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar synpunkterna. Kontoret har bemött synpunkter framförda i samrådsskedet i samrådsredogörelsen. Efter samrådet har höjderna på kvarter Q, T och M sänkts något och planbestämmelser kring gestaltning och kulturmiljö har konkretiserats.

Övriga remissinstanser**Stockholm Vatten och Avfall (Avfallshantering)**

Utöver vad som redan nämnts i det tidigare yttrandet under samrådsskedet har Stockholm Vatten och Avfall följande synpunkter på aktuellt förslag till detaljplan. Av samrådsredogörelsen (sida 25) framgår att vissa avfallsfrågor inte regleras av detaljplanen och ska hanteras av exploateringskontoret och berörda byggaktörer. Stockholm Vatten och Avfall vill dock uppmärksamma att enligt stadens Avfallsplan samt riktlinjer för nybyggnationer ska system för avfallshantering utredas i ett tidigt skede av planprocessen. Vid vidare planarbete bör avfallshanteringslösningen utredas närmare för att säkerställa att hämtfordon kan framföras inom planområdet och hämta avfall från planerade fastigheter. Angöringsplatser ska anordnas så att fordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att personalen kan stiga ur på ett säkert sätt. Stockholm Vatten och Avfall förordar därför att en fullständig avfallsutredning för planområdet övervägs. Stockholm Vatten och Avfall vill återigen betona att angöring och framkomlighet är fortsatt viktigt att beakta under planarbetet.

Enligt planbeskrivningen planeras avfallshantering från kvarter Q med möjlighet till t-vändning från Slakthusgatan med backningsrörelse över gångbanan. Planering för återvändsgator utan vändplaner rekommenderas inte då tillgängligheten är begränsad och backrörelser krävs. Vid vidare planarbete förordar Stockholm Vatten och Avfall att avfallshanteringen omformas för att möjliggöra vändmöjligheten utan backning över gångbanan på Slakthusgatan i kvarter Q. Backning över gång- och cykelbana tillåts inte. Det är heller inte tillåtet med uppställning eller körning på dessa.

Stockholm Vatten och Avfall uppmanar till att planera ordentliga utrymmen för mat-, rest- och förpackningsavfall enligt krav och riktlinjer som framgår av Projektera och bygg för god avfallshantering. Verksamheter som har förpackningsavfall ska enligt 3 kap. 4 § avfallsförordningen sortera ut detta skilt från annat avfall. Förpackningsavfall från andra verksamheter än samlokaliserade verksamheter ligger dock utanför kommunalt ansvar.

Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller (som t.ex. centrumverksamheter, caféer och restauranger) måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. Angöringsplatser för tömning av fettavskiljare behöver planeras tidigt under planarbetet. Stockholm Vatten och Avfall vill uppmärksamma om att riktlinjerna kring fettavskiljare som finns i Projektera och bygg för god avfallshantering ska följas.

Stockholm Vatten och Avfall vill även uppmärksamma om att vid körning och uppställning av avfallsfordon inom gångfartsområden (bl.a. torg) ska det enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter finnas ett tillräckligt säkerhetsavstånd eller en avskiljande barriär mellan gående och hämtfordon för att säkerställa trafiksäkerheten för hämtpersonalen. Utformningen av gångfartsområden bör planeras tidigt för att säkerställa att arbetsmiljön för hämtpersonalen inte försämras och att trafiksäkerhetsriktlinjerna som framgår av Projektera och bygg för god avfallshantering följs.

Vidare förordar Stockholm Vatten och Avfall att en möjlighet till placering av en framtida lättillgänglig insamlingsplats i form av en återvinningstation utreds inom detaljplanområdet. Från och med 2027 ska lättillgängliga insamlingsplatser tillhandhållas av kommunen (SFS 2022:1274) för att användas för insamling av bl.a. skrymmande förpackningsavfall.

Stockholm Vatten och Avfall vill upplysa om att det bör planeras för delningsekonomi och återbruk i detaljplanområdet. Lokala och fastighetsnära platser bör utformas för att möjliggöra insamling av återbruksmaterial där saker kan byta ägare. Det kan vara återbruks-hyllor i gemensamma utrymmen, exempelvis miljörum, eller anpassning av uppställningsytor avsedda för insamling av grovavfall. Återbruksmaterial kräver dock en varsam hantering och yterna måste därför utformas på ett lämpligt sätt. Möjligheten att planera ytor för mobila tjänster för återbruk bör också utredas. Det kan handla om att erbjuda de tjänster som finns tillgängliga

inom Stockholm Vatten och Avfalls verksamhet, exempelvis Pop-Up återbruk.

Fullständiga mått och övriga riktlinjer gällande fettavskiljare, kärllhantering, framkomlighet och trafiksäkerhet som framgår av stadens riktlinjer Projektera och bygg för god avfallshantering ska följas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret har bedömt att en fullständig avfallsutredning ej behövs i detaljplaneskedet. Hänsyn har tagits till avfallshantering inom respektive kvarter. Kontoret ser positivt på en fortsatt dialog kring avfallshanteringen i genomförandeskedet.

I Gestaltnings-PM Allmän platsmark för etapp 4a redovisas föreslagna angöringsplatser inom gatumark inom planområdet, för delvis hämtfordon att nyttja. Planförslaget möjliggör att hämtfordon kan framföras inom planområdet till samtliga fastigheter, men kan inte säkerställa det genom plankartan, förutom gatubredder. Flertalet av gatorna inom planområdet är lågfartsgata eller gånggata, vilket innebär låg andel trafik så som leveranser etc. till respektive fastighet, varför hämtfordon inte bedöms blockera övrig trafik, på dessa gator. Inom Diagonalen och Arenavägen hänvisas hämtfordon till angöringsfickor.

Backrörelser vid kvarter Q på Slakthusgatan har diskuterats och dialog har skett med Trafikkontoret. Backrörelser vid lastkajen vid kvarter Q (SKH) är i första hand till för skrymmande godshantering. Övriga leveranser och sophantering kan nyttja den lastplats som placeras på Slakthusgatan. För situationer som kräver backning planeras flera säkerhethöjande åtgärder, såsom personal på plats, ljud- och ljussignaler samt avvikande beläggning.

Det planeras ej för bostäder inom planområdet, varför utredning om återvinningsstation inte bedöms nödvändig. Inom planområdet föreslås verksamheter och kontor, varpå det är verksamheten som har ansvar för insamling av förpackningsavfall.

Stockholm Vatten och Avfall (Vattenhantering)

SVOA har under granskning tagit del av rubricerat ärende samt de underlag som varit tillgängliga på bygg- och plantjänstens hemsida. Befintlig dagvattenledning i Slakthusgatan ligger i nuläget för nära planerad fastighet S1KC och måste läggas om för att det minsta horisontella fria avstånd mellan ledning och husgrund minst ska uppgå till 2 m. Vid det fall att dagvattenledningen inte flyttas måste

byggrätt minskas på fastighet S1KC så att minsta fria horisontella avståndet på 2 m kan erhållas.

En utförandebestämmelse behöver formuleras i plankartan för brofundament inom detaljplanen vilken ska reglera att brofundamenten måste konstrueras så att de inte tar skada vid friläggning av SVOA:s ledningar i gatan. Minsta parallella avstånd är 2 m från ytterkant ledning till brofundament. Fri höjd ovanför markyta från nivå gata ska vara minst 4,5 m. Detta mått gäller generellt inom hela området.

SVOA förutsätter att ledningssamordning inom projektet säkerställer att ett fritt horisontellt avstånd om minst 3 m från SVOA:s ledningar till regionkabel hålls. Inga avsteg godtas. SVOA ska ha åtkomst till sina anläggningar med möjlighet att frilägga ledningar utan att skada intilliggande anläggningar och objekt. Andra markförlagda anläggningar eller fundament ska inte förläggas nära SVOA:s VA-ledningar, och minimiavstånd redovisas i SVOA:s projekteringsanvisningar (2023). Minsta avstånd mellan ledningar och andra objekt beror även på aktuellt anläggningsdjup, dimension m.m. Avsteg från projekteringsanvisningarna, till exempel anläggningar så som skelettjordar med träd intill SVOA:s anläggningar, ska samordnas och godkännas av SVOA. Befintliga ledningar som ligger vid södra delen av Arenavägen och hanterar serviser till Tele2 Arenan behöver flyttas eftersom gatan flyttar i sidled och ledningar hamnar under planerade träd, dessa ledningar ligger relativt djup på grund av anslutningspunkten mot Tele2 Arenan. Serviser för Tele 2 Arenan ligger utanför aktuellt detaljplanområde men bör hanteras inom denna detaljplan. Kommande detaljplaneetapper kan annars påverkas.

Dagvattenhantering

Yttrande avseende reviderad dagvattenutredning 2023-09-20 för detaljplan för Styckmästaren 1 m.fl. Slakthusområdet etapp 4a i stadsdelen Johanneshov, S-Dp 2020-14677: I stort sett är kommentarerna från yttrandet 2022-08-29 besvarade och justerade. SVOA saknar dock fortfarande:

- Höjder i figurer för ytlig avrinning samt
- Ytor för hantering av dagvatten utpekade och utritade i avvattningsplanen. Trots tabell med area är det inte helt tydligt vilket ytanspråk det handlar om. Ytor/volymer för dagvattenhantering bör reserveras i plankartan för att säkerställa plats.

Restriktioner

Om underjordiskt garage planeras bör i första hand det projekteras som avloppslöst om möjligt. Om garage ändå förses med avloppsbrunnar så ställs det krav på bland annat slam- och

oljeavskiljare, innan vattnet leds vidare till spillvattennätet. Beroende på slutlig höjdnivå på eventuella underjordiska garage kan det krävas intern pumpning av spillvattnet, sådan anordning bekostas och installeras av byggherren.

SVOA bifogar länkar till sina Riktlinjer och allmänna bestämmelser.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen reglerar inte exakt placering av ledningar men säkrar att det får plats. Exakt placering av ledningar hanteras inom ledningssamordningen och följs upp i projekteringen och genomförandeskedet. Även serviser för Stockholmsarenan (Tele 2 arena) samt placering och utformning av brofundament kommer att hanteras i ledningssamordning och projektering.

Fri höjd över gata bedöms uppnås.

Figurer i dagvattenutredning har ej kompletterats med markhöjder. Kontoret hänvisar istället till plankartans höjder på allmän plats. Staden har ett åtagande att bygga ut allmän plats och säkerställa en god dagvattenhantering och skyfallshantering, varför dagvattenåtgärder inte regleras i detalj i plankartan.

Ellevio

Regionnät

Ellevio regionnät har befintliga 3 förband med 33 kV-ledningar som läggs om i Enskedevägen och Arenavägen för att möjliggöra utbyggnaden av detaljplanen. Planen medger u-område inom fastigheten Grishuvudet 2 för Ellevio:s högspänningskablar i den nya sträckningen. Enligt granskningshandlingarna är u-området 3 m brett. Ellevio har i en tidigare dialog efterfrågat ett u-område på 4,5m, vilket inte kan tillgodoses i detaljplanen. Kablarna måste beaktas i samband med projektet och får inte skadas. Det är av stor vikt att ledningarna beaktas och att inget byggs ovanpå eller precis intill med avseende på drift och underhåll. Markarbeten av alla slag ovan och i närheten av kabelstråket behöver detaljgranskas på förhand av Ellevio Regionnät för att säkerställa god arbetsmiljö för entreprenör samt förhindra uppkomst av skador på kablarna. Planeras sprängning, borrar, spontning på platsen vill Ellevio samråda om utförandet. Markarbeten inom ett säkerhetsavstånd om 1 meter från närmaste 33kV-kablarna får av säkerhets- och arbetsmiljöskäl inte förekomma utan avbrott i förbindelsen. Arbetena inom nämnda säkerhetsavstånd måste även övervakas av en instruerad elsäkerhetsledare, krav på en sådan kompetens måste

således framställas vid upphandling av entreprenör. Ellevio önskar löpande dialog.

Lokalnät

Ellevio etablerar två nya inhysta elnätstationer inom kvarter M och P som syftar till att försörja el till den egna fastigheten och intilliggande fastigheter. Elnätstationerna erhåller planstöd i form av E-område i plankarta. Ellevio förutsätter att de fastighetsrättsliga frågorna avseende tillkommande elnätstationer är utredda och klarlagd. Ellevio förutsätter att nätstation lokaliseras med hänsyn till lägsta grundläggningsnivå enligt Länsstyrelsen i Stockholms län rekommendationer. Det innebär att Ellevio önskar en placering i markplan mot gata, men accepterar endast en placering på lägst -1 plan. Vi förutsätter att den tilltänkta lösningen för att etablera och byta transformatorer samt utrymmet är utrett och avstämt med Ellevio. Det är viktigt att utrymmet uppfyller de funktioner som anläggningarna kräver. Ellevio förordar att planbeskrivningen redovisar hur nätstationernas funktionskrav kan säkerställas. Förutsättningar för personalsäkerhet vid utrymning och angöring för drift och underhåll måste även vara godkända av Ellevio. Myndigheters rekommendationer avseende buller, magnetfält och skyfall måste beaktas i samband med lokalisering av nätstationer. Det är viktigt att tillräckligt stora ytor i allmän mark och byggnader reserveras för de utrymmen som krävs för Ellevios anläggningar. Särskilt vid nätstation uppstår stora utrymmesbehov för de ledningsansamlingar som krävs för planens elförsörjning. Angörande ledningsstråk till nätstation behöver det ges erforderliga utrymmen i allmän mark och i kanalisation inom byggnad. Vi förutsätter att nya lokalnätsledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet. Planerade effekter för såväl byggkraft som färdiga anslutningar behöver presenteras till Ellevio i god tid inför elnätets dimensionering. Etappvis indelning av byggarbeten måste samordnas med etableringen av nytt 11 kV nät och nya nätstationer inom detaljplanen och närliggande planer. Befintligt elnät i form av distributionsledningar och serviser behöver anpassas, förnyas och omförläggas i samband med planens genomförande. Ellevio önskar därför fortsatt bli kallade till ledningssamordning. Ellevio områdesansvarig önskar fortsatt dialog avseende planens elförsörjning och inhysningar av nätstationer i byggnad. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar informationen och vill hänvisa frågorna till genomförandeskedet och ledningssamordningen, där fortsatt dialog kommer ske med Ellevio.

Detaljplanen reglerar inte exakt var ledningar placeras, men kontoret gör bedömningen att ledningar får plats inom gatorna inom planområdet.

Swedavia

Detaljplaneförslag för Styckmästaren 1 m.fl. (Slakthusområdet Etapp 4A), dnr 2020-14677, bedöms fortsatt inte innebära någon negativ påverkan på Bromma Stockholm Airport. Swedavia har därmed inget att erinra gällande granskningsförslaget.

Stockholm exergi

Stockholm Exergi har ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla inom området som blir påverkade. Ledningsfrågor hanteras i pågående Ledningssamordning (LSO). Stockholm exergi anger kontaktperson i frågan. När det gäller undermarksanläggningar har Stockholm exergi ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar informationen.

PostNord

Postnord har skickat in två yttranden under granskningskedet, undertecknat av olika personer men med samma innehåll.

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret noterar informationen.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Stockholm Globe Arena Fastigheter (SGAF)

SGAF vill anföra att bolaget inte ser att det finns ett helhetstänk kring trygghet och säkerhet liksom konsekvenser av stora

samarbete med SGAF, stadens förvaltningar, polis, räddningstjänst, regionen och aktörerna i området.

OKQ8

Rättslig bakgrund

Av plan- och bygglagen framgår att vid detaljplanläggning ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 §). Detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § 1 st.). Av praxis följer att en detaljplan ska vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda. I de delar som en detaljplan medför att mark eller särskild rätt till mark kan komma att lösas in av kommunen för att användas som allmän plats, ska planen vara utformad så att de fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda (4 kap. 36 § 2 st. och 6 kap. 13 och 16 §§). Planläggningen av mark får inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen eller i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 §). Om enskilda intressen inte beaktats i tillräcklig grad kan en antagen detaljplan upphävas av domstol.

Planförslaget i korthet

Omvandlingen av Slakthusområdet följer ett planprogram från 2015, där planarbetet uppdelats i etapper. Detaljplan 4A omfattar främst sammanhängande kvarter och fastigheter inom kvarteren Styckmästaren och Sandhagen, men även Arenavägen mellan Enskedevägen och den gata som i förslaget till planbeskrivning benämns Diagonalen har inkluderats i etappen. Även om Skinkan 2 till största delen är belägen inom den kommande detaljplan 4B, omfattas en mindre del av Skinkan 2 längs Arenavägen av detaljplan 4A, vilken i förslaget har planlagts som allmän plats/gata. Enligt förslaget ska den del av Skinkan 2 som omfattas av detaljplan 4A regleras in i fastigheten Enskede Gård 1:1. Skinkan 2 ska enligt förslaget erhålla en ersättningsyta från Enskede Gård 1:1 som i detaljplan 4A planlagts som kvartersmark/parkering. Av skäl som presenteras nedan framstår inkluderandet av Arenavägen mellan Diagonalen och Enskedevägen och Skinkan 2 i detaljplan 4A, som olämplig. Förslaget till Detaljplan 4A gör även att OKQ8:s nuvarande användning av Skinkan 2 omöjliggörs, vilket visar på att tillräcklig hänsyn inte tagits till OKQ8:s enskilda intressen.

Infarten till Skinkan 2

Idag finns en infart till Skinkan 2 från Arenavägen genom vilken majoriteteten av OKQ8:s besökare anländer. I förslaget till

planbeskrivning finns ingen utredning om eller beskrivning av hur infarten till Skinkan 2 ska utformas. Även den kompletterande trafikanalys och den trafiksäkerhetsutredning som tagits fram som grund för planprogrammet bortser från infarten till Skinkan 2 via Arenavägen. De illustrationer som finns i utredningarna visar Arenavägen utan infart till Skinkan 2 och med trädplantering där nuvarande infart är belägen. Trafikflöden till OKQ8:s verksamhet på Skinkan 2 finns inte redovisade i utredningarna. Det framstår för OKQ8 som mycket ovisst hur infarten ska utformas och hur staden tänkt att OKQ8:s besökare ska kunna nå verksamheten. Det är tydligt att frågan inte utretts i tillräcklig grad. I praxis har bristande beaktande av möjligheten till infart till en fastighet ensamt varit tillräckligt för upphävande av en detaljplan (MOD 2015-04-09 i mal P 130-15).

Dagvattenhantering

Vad gäller frågan om dagvattenhantering har OKQ8 tidigare i sitt samrådsyttrande ställt sig kritisk till stadens planering av dagvattenhanteringen i området. Bland annat har OKQ8 anmärkt på att staden inte i tillräcklig grad beaktat att det tidigare funnits omfattande spårområden inom planområdet som infiltrerat och fördröjt dagvatten. OKQ8 är även tveksam till om den dagvattenhanteringen med infiltration av dagvatten i planteringsytor längs Arenavägen kommer fungera effektivt året om. OKQ8 kan nu konstatera att dagvattnet vid skyfall planeras ledas ner från högre belägna fastigheter till Skinkan 2 där en skyfallspark är tänkt att anläggas i den senare detaljplanen 4B. Det innebär att till dess att sådan dagvattenhantering hunnit beslutas och genomföras i kommande detaljplan riskerar Skinkan 2 att översvämmas givet sitt lägre läge än övriga fastigheter inom planområdet. Problematiken visar tydligt på olämpligheten i uppdelningen av området i olika detaljplaner på det sätt som gjorts. OKQ8 menar att den föreslagna dagvattenhanteringen, med den översvämningsrisk som den innebär, skulle utgöra en betydande olägenhet för verksamheten som bedrivs på Skinkan 2.

Uppdelningen mellan Detaljplan 4A och 4B

OKQ8 är kritisk mot att Arenavägen mellan Diagonalen och Enskedevägen har inkluderats i detaljplan 4A, medan områdena på båda sidor Arenavägen ska planläggas genom detaljplan 4B vid senare tillfälle. Ett exempel som visar på olämpligheten i att Arenavägens södra del inkluderats i detaljplan 4A är den princip för belysning i området som framgår av gestaltnings-PM:et och förslaget till planbeskrivning för detaljplan 4A, där gatubelysningen planeras att monteras på linor mellan fasaderna i området. Det är inte lämpligt att inom ramen för en detaljplan göra så långtgående antaganden om utformningen av en senare tillkommande detaljplan

som gjorts i detaljplan 4A. Uppdelningen av området i skilda detaljplaner föregriper markanvändningen i kommande etapper på ett olämpligt sätt och skapar osäkerhet för sakägare i kommande detaljplaner. Lämpligast vore om Arenavägen söder om Diagonalen utgick ur detaljplan 4A och i stället planlades tillsammans med kvartersmarken på båda sidor Arenavägen i detaljplan 4B.

Utformningen av gång- och cykelbanor

Av förslaget till plankarta och planbeskrivning framgår att Arenavägen med gång- och cykelbanor avses breddas mellan Diagonalen och Enskedevägen, jämfört med dagens utformning. Breddningen innebär att en justering av fastighetsgränsen mellan Skinkan 2 och Enskede Gard 1:1 behöver göras, vilket kraftigt kommer försvåra den verksamhet som OKQ8 bedriver. Den yta som ska regleras bort från Skinkan 2 används idag främst för parkering. I planförslaget planeras Skinkan 2 tillföras en ersättningsyta för parkering längs Enskedevägen, dock utan att handlingarna i granskningsärendet berör utförandet av parkeringen närmare. Av OKQ8:s kommunikation med staden framgår att ersättningsytan inte kommer kunna anläggas förrän ledningar som är placerade längs Enskedevägen har flyttats, ett arbete som kan påbörjas tidigast 2027. Den ersättningsyta som planlagts kommer därmed mest sannolikt kunna färdigställas först flera år efter att parkeringen vid Arenavägen och Träskolevägen reglerats bort från Skinkan 2. Sannolikt kommer den nya parkeringen inte hinna tas i bruk innan detaljplan 4B blir aktuell, och OKQ8 ställer sig därmed frågande till om stadens avsikt verkligen är att tillhandahålla ersättningsytan. Så som fastighetsgränserna ritats ut på förslaget till plankarta kommer planförslaget försvåra brukandet av biltvättarna på Skinkan 2, då del av den befintliga infarten till biltvättarna regleras bort. Dessutom finns underjordiska volymtankar för rening av vatten från biltvättarna inom det område som planeras frångå Skinkan 2. Av OKQ8:s kommunikation med staden framgår att anledningen till att Arenavägen planeras att breddas är att ledningar behöver placeras längs den västra delen av Arenavägen. För att inte störa verksamheten mer än nödvändigt menar OKQ8 att den slutliga utformningen av Arenavägen med gång- och cykelbanor kan anstå till detaljplan 4B beslutas. I detaljplan 4A behöver vägen enbart ordnas provisoriskt, vilket lämpligen kan göras motsvarande den tillfälliga lösning som staden valt för de mer trafikintensiva gång- och cykelbanor som finns längs Arenavägen norr om Tele2 arena.

OKQ8 har tagit fram och för staden föreslagit en provisorisk utformning av gång- och cykelvägen längs Arenavägen, motsvarande den smalare lösningen norr om Tele2 arena. OKQ8:s förslag innebär att Arenavägens slutliga utformning kan anstå till planprocessen för detaljplan 4B, samtidigt som viktiga funktioner

på Skinkan 2 kan behållas. OKQ8 föreslår att de ledningar som behöver placeras längs Arenavägen hanteras genom överenskommelse mellan staden och OKQ8. OKQ8:s förslag, där de allmänna och enskilda intressena balanseras på ett bättre sätt och som dessutom är mer ekonomiskt gångbart, har dock inte vunnit något gehör från staden. OKQ8 menar att den av staden föreslagna ordningen inte uppfyller lagens krav på den särskilda proportionalitet som ska iakttas vid planläggning där mark kan komma att lösas in till olägenhet för enskilda.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I den föreslagna planbeskrivningen redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna för de olika fastigheterna inom planområdet. Där anges att parterna är överens om fastighetsbildningsåtgärder som kräver förrättning och att dessa ska hanteras genom överenskommelse mellan fastighetsägare/tomträtthavare och staden. OKQ8 vill understryka att någon sådan överenskommelse inte finns mellan staden som fastighetsägare och OKQ8 som tomträtthavare, inte heller finns förutsättningar för en sådan överenskommelse utifrån stadens föreslagna lösning.

Sammanfattning och begärd ändring

Sammantaget menar OKQ8 att förslaget till detaljplanen inte kan antas i nuvarande utformning, eftersom den inte i tillräcklig utsträckning beaktar OKQ8 och andra sakägares enskilda intressen. Utformningen av området för detaljplan 4A med inkludandet av Arenavägen söder om Diagonalen, och därmed Skinkan 2, är obehövt och föregriper markanvändningen i kommande detaljplan 4B på ett mycket olämpligt sätt. Utformningen kommer påverka OKQ8 särskilt hårt genom kraftigt försvårad möjlighet att bedriva sin verksamhet och genom de risker som den ofullständig planerade dagvattenhanteringen innebär. Särskilt flagrant är att staden i sitt förslag inte alls berör frågan om hur infarten till Skinkan 2 ska ordnas och därmed hur OKQ8:s besökare ska nå verksamheten.

I första hand begär OKQ8 att den del av detaljplan 4A som omfattar Arenavägen söder om Diagonalen utgår från planområdet och i stället planläggs i ett sammanhang inom detaljplan 4B. OKQ8 välkomnar dock den tillkommande parkeringsyta som planeras längs Enskedevägen. I andra hand begär OKQ8 att utformningen av Arenavägen söder om Diagonalen, tillsammans med gång- och cykelbanor, ändras så att OKQ8:s verksamhet inte försvaras i den omfattning som nuvarande planförslag skulle medföra, vilket lämpligen kan tillses genom det förslag som OKQ8 tidigare presenterat för staden. Den kompletterande trafikanalysen och

anges felaktigt att detaljplanen reglerar att magasin ska anläggas under torget för att fördröja ett klimatanpassat 100-årsregn. Inte heller åtgärderna enligt skyfallsanalysen är reglerad i plankartan, t.ex. nedsänkning av Evenemangstorget med underliggande kasettmagasin. Planbestämmelsen ”Byggnad ska utföras så att konsekvenser av skyfall beaktas upp till en nivå motsvarande 100-årsregn, se sidan 81 i planbeskrivningen under rubriken Översvämningsrisker” är enligt Naturskyddsföreningen en oklar bestämmelse som inte garanterar att det utförs åtgärder som förhindrar eller förebygger risker och skador på grund av skyfall. Planbeskrivningen ger inte heller några anvisningar om hur byggnad skall uppföras för att klara kriterierna. Stockholms Naturskyddsförening anser att detaljplanen inte säkerställer dagvattenhantering och åtgärder mot skador på grund av skyfall.

Förorenade områden

Naturskyddsföreningen anser att planbestämmelsen ”Slutbesked för bygglov får endast ges under förutsättning att markförorening har avhjälpts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på ”fastigheten” är otillräcklig och att det måste anges en nivå för marksaneringen för att en godtagbar nivå ska säkerställas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Frågorna är hanterade i planprocessen och kontoret bedömer att tillräckligt med utredningar tagits fram med avseende på dagvattenhantering och skyfall.

Plankartan möjliggör att en skyddsåtgärd mot översvämning anordnas på Evenemangstorget. Det föreslagna magasinet tillsammans med den nedsänka volymen som finns på Evenemangstorget är dimensionerat för att omhänderta ett klimatanpassat 100-årsregn.

Staden ansvarar för att iordningsställa allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, vilket i det här fallet innebär åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten och omhändertagande av skyfall som föreslås i de utredningar som tagits fram. I systemhandling och vidare projektering för allmän plats har en höjdsättning gjorts med hänsyn till både skyfall och dagvatten. Kontoret har sammantaget bedömt att detta är tillräckligt och att plankartan ej ska eller kan reglera mer kring dagvatten och skyfall.

Under planprocessen har samråd skett med bland annat länsstyrelsen som tillstyrker detaljplanen i frågan om dagvatten och skyfall.

Planbestämmelsen om markföreningar har omformulerats i enlighet med Länsstyrelsens förslag i yttrandet.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Bebyggelsens skala
- Ytterligare utredningar kopplat till avfall, skyfall, dagvatten och gångflöden.
- Åtgärder på allmän platsmark kopplade till skydd och säkerhet samt större gångflöden vid evenemang,

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget skapar goda förutsättningar att omvandla området till en del av en framtida blandstad, med väl gestaltade byggnader, offentliga rum och funktioner som skapar liv och trygghet över dygnet. Inom planområdet föreslås ny bebyggelse för kontor, centrumändamål, vård, verksamheter och högskola för konstnärlig utbildning. Omvandlingen sker utifrån platsens förutsättningar och karaktär och bidrar till att möjliggöra fler arbetsplatser i söderort och att stärka Slakthusområdet som en unik miljö och målpunkt i Stockholm.

Den föreslagna gång- och cykelbron över Nynäsvägen och de föreslagna gångbroarna över Arenavägen fyller en viktig funktion för att nå målsättningen att koppla samman Slakthusområdet med kringliggande stadsdelar. Broarna kommer att planläggas i en senare etapp.

Kontoret kan konstatera att det finns utmaningar i att hantera å ena sidan en tät och levande stadsmiljö, som tar sitt avstamp i Slakthusområdets befintliga karaktär och kulturhistoriska värden, och å andra sidan den önskade utvecklingen av området och de förutsättningar som ges av stora personflöden som präglar området vid evenemang inom Globenområdet. Att området öppnas upp och aktiveras med nytt innehåll är välkommet, men innebär ett ökat tryck på områdets allmänna platser. Kontoret menar att detaljplanen visar på en rimlig avvägning mellan olika intressen och att den, med föreslagna bearbetningar, är lämplig på platsen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de revideringar som gjorts efter samråd och granskning innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan godkänns.

Anna Lina Axelsson
planchef

Mats Jakobsson
stadsplanerare