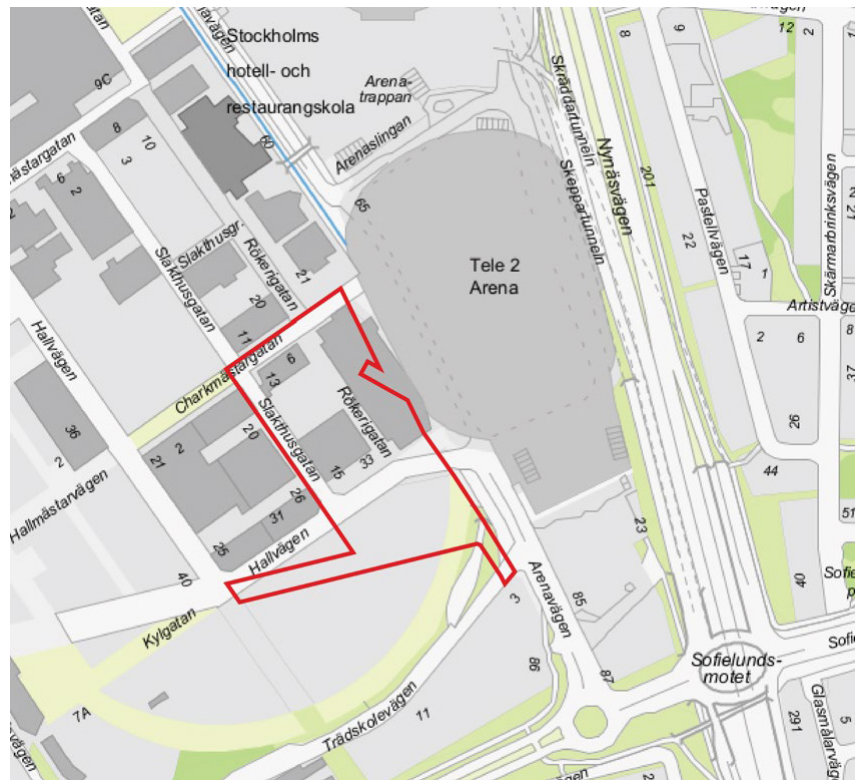


**Planbeskrivning**  
**Detaljplan för fastigheten Styckmästaren 1 m fl,**  
**Slakthusområdet etapp 4a i stadsdelen**  
**Johanneshov, Dp 2020-14677**



*Planområdets läge i Slakthusområdet. Bild: SBK*



<b>Sammanfattning</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
<b>Inledning</b>	<b>5</b>
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
<b>Förutsättningar</b>	<b>12</b>
Om Slakthusområdet	12
Landskapsbild/stadsbild	13
Kulturrehistoriskt värdefull miljö	13
Övrig befintlig bebyggelse	14
Gator och trafik	14
Skyddsrum	16
Natur	16
Offentlig service	16
Kommersiell service	16
Geotekniska förhållanden	17
Hydrologiska förhållanden	17
Dagvatten	18
Störningar och risker	19
<b>Planförslag</b>	<b>23</b>
Kvartersmark	24
Allmän plats - Torg	33
Allmän plats - Gator och trafik	36
Socialt värdeskapande analys (SVA)	40
Planbestämmelser i plankartan	41
Teknisk försörjning	45
<b>Konsekvenser</b>	<b>46</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan	46
Naturmiljö	47
Dagvatten	48
Miljökvalitetsnormer för vatten	51
Landskapsbild/stadsbild	52
Trafik	54
Störningar och risker	55
Ljuförhållanden och lokalklimat	61
Barnkonsekvenser	62
<b>Tidplan</b>	<b>62</b>
<b>Genomförande</b>	<b>63</b>
Organisatoriska frågor	63

Verkan på befintliga detaljplaner .....	63
Fastighetsrättsliga frågor .....	64
Avtal.....	70
Ekonomiska frågor.....	71
Tekniska frågor.....	72
Genomförandeprocessen .....	72
Genomförandetid.....	73



## Handlingar

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

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 föroreningssituationen 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)
- Luftkvalitetsutredning 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, 2023-12-10)
- Solstudie, White arkitekter 2023-07-03
- Miljöteknisk utredning av föroreningsrisker, hus 22, Styckmästaren 3 (WSP, 2022-02-25)
- 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)
- Gestaltning-PM Allmän platsmark, Slakthusområdet detaljplan 4a (Nyréns Arkitektkontor, 2023-10-13)

- Arkitekturprogram för Evenemangskvarteren, (Stockholm stad 2023-10-17, rev. 2024-08-28)

## 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 och Milan Sofipour, landskapsarkitekt Agneta Schill och Emma Jonasson, miljöspecialist Åsa Fritioff, miljöspecialist Sofia Thurin, trafikplanerare Anna Widborg och byggprojektledare/konsult Anna Pramsten från Exploateringskontoret samt Lovisa Kihlberg från Stadsbyggnadskontoret, 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 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 ett förslaget underjordiskt magasin.

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



## Läge, areal, markägoförhållanden

**Dp-etapp 1 - Fällankvarteren**  
**Dp-etapp 2a - Kulturkvarteren**  
**Dp-etapp 2b - Centrala kvarteren**  
**Dp-etapp 2c - Gymnasiekvarteret**  
**Dp-etapp 2d - Tunnelbanekvarteret**  
**Dp-etapp 2e - Norra entrékvarteren**  
**Dp-etapp 3 - Kylrumskvarteren**  
**Dp-etapp 4a - Evenemangskvarteren**  
**Dp-etapp 4b - Södra kvarteren**  
**Dp-etapp 4c - Arenakvarteren**  
**Dp-etapp 5a - Parkhuskvarteren**  
**Dp-etapp 5b - Norra kvarteren**

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



#### Fastigheter inom planområdet:

Johanneshov 1:1	Ägs av Exploateringskontoret
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
Enskede gård 1:1	Ägs av Exploateringskontoret
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 Globenområdet 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



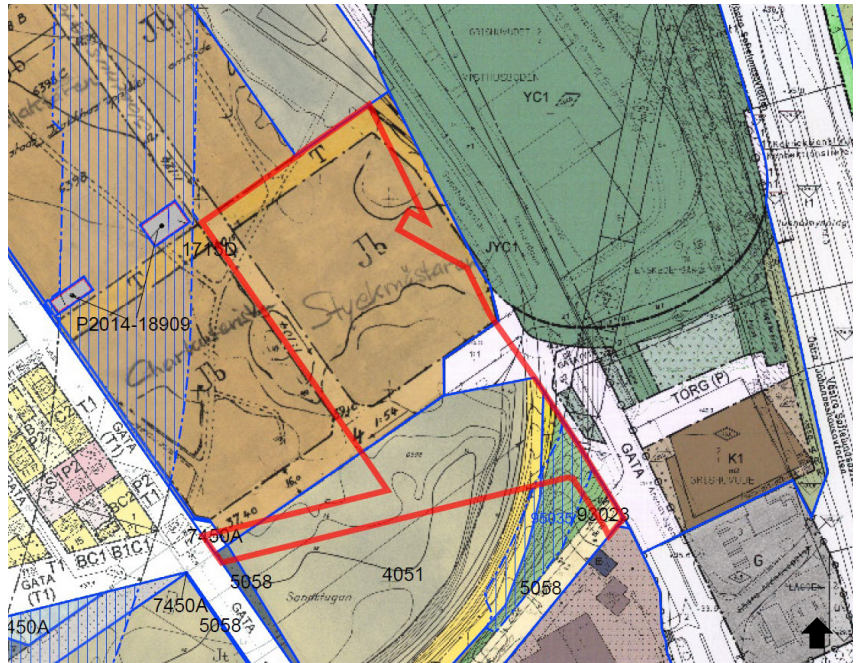


Bild som visar gällande planer. Planområdet markerat med röd streckad linje. Bild: SBK

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 botten-våningen - kvarter O, P och Q, illustreras i kartan nedan.

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677

Godkänt dokument - Saraa Högman Axelsson, 12024D01, 12024D01-2024D01-14677



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

### **Landskapsbild/stadsbild**

Inom planområdet och dess närhet varierar skalan och karaktären på bebyggelsen kraftigt. Miljön utgörs av småskalig industri- och verksamhetsbebyggelse. Direkt öster om planområdet ligger Stockholmsarenan som dessutom tillsammans med Globen – Avicii Arena fungerar som ett landmärke i området. Närliggande Globenområdet/Arenatorget står på en sockel och förhåller sig på en högre marknivå än resterande delar av Slakthusområdet, vilket skapar en topografisk barriär. Flöden så som gångtrafik och fordonstrafik är separerad i befintlig planskild struktur. Planområdet är hårdgjort och saknar i stort sett naturlig grönska.

### **Kultuhistoriskt värdefull miljö**

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

Byggnaden inom fastigheten Styckmästaren 3 har en grön klassificering vilket innebär ett högt kultuhistoriskt 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 bedöms som känslig för ändringar.



*Fotot visar byggnaden inom fastigheten Styckmästaren 3 (kvarter O).*

*Bild: SBK*

## Kulturlandskap

Den här etappen av Slakthusområdet tillhör de mindre känsliga delarna då flertalet av planområdets byggnader är av en enklare karaktär och inte är värdebärare 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. 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



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**

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

#### **Skyddsrum**

Inga befintliga skyddsrum finns inom planområdet.

#### **Natur**

##### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs av hårdgjord markyta. Inom planområdet är tillgången till grönska väldigt begränsad.

##### **Naturvärden**

Planområdet saknar 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





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.

En byggnad inom planområdet, Styckmästaren 3, föreslås vara kvar. Omkringliggande gator med begränsad bredd och underliggande ledningsstråk, samt närliggande byggnader som ska vara kvar, 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 styr. 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 difenyletrar (PBDE) överskrids 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 tributyltenn och dess föreningar.

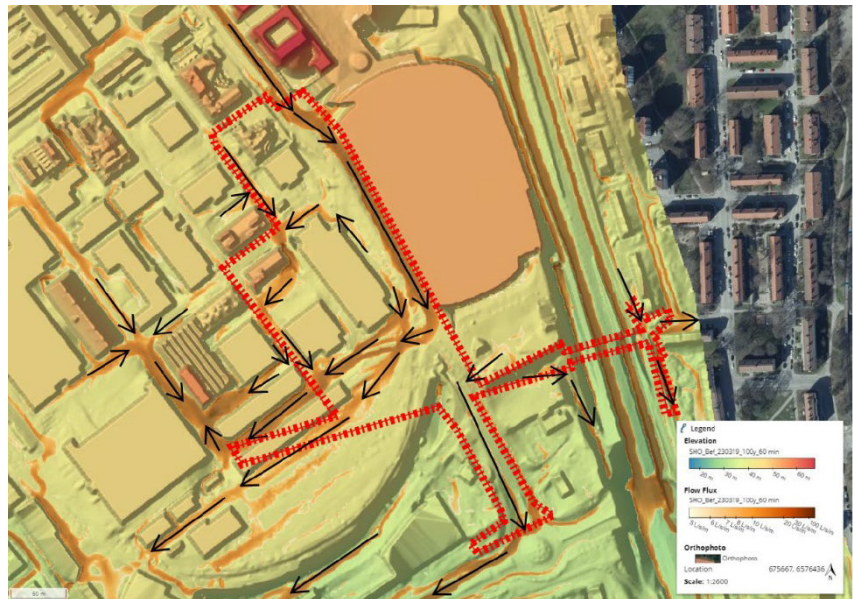
Bedömning av miljötillståndet i Strömmen utgår från information i databasen Vatteninformationssystem Sverige (VISS juni 2023).

### **Störningar och risker**

#### **Översvämningsrisker**

Risken för översvämnning 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.

Inom området finns inget större lågpunktsområde. I planetappens närhet, bland annat vid Arenavägen nära Stockholmsarenan, finns områden med viss översvämningsrisk.



*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. Planområdet har minskats efter granskningen av detaljplanen. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. Bild: PM Skyfallsanalys Dp4a Sweco*

#### Förorenad mark

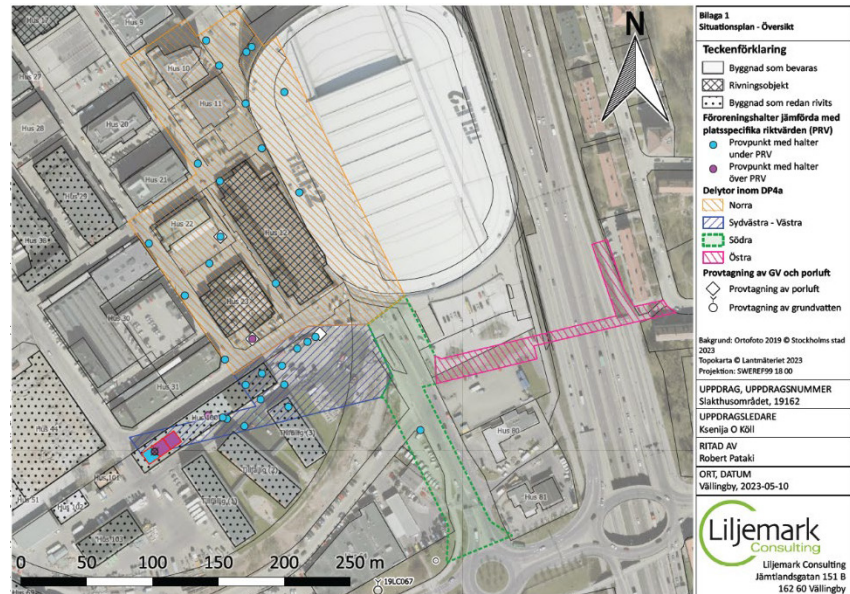
Det har utförts ett flertal miljötekniska markundersökningar inom planområdet och dess närområde. Analyser har utförts på jord, grundvatten samt porluft och resultat och slutsatser från samtliga utredningar har sammanfattats i ett PM. I PM:et har planområdet delats in i fyra delområden (norra-, västra-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

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.



*Bild visar de inom Slakthusområdet genomförda miljötekniska markundersökningar som Liljemark fått information om. Planområdet har minskats efter granskningen av detaljplanen. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. Bild: Liljemark consulting*

## 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 i planområdets närhet. Den första riskkällan som identifierats är, tre drivmedelsstationer (St1, Preem samt OKQ8) med tillhörande drivmedelstransporter. St1 och Preem stängdes 2023. OKQ8 inom fastigheten Skinkan 2 planerar att fortsatt bedriva sin verksamhet. Den andra riskkällan är Nynäsvägen, 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.



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 Charkmästargatan, då stora personflöden finns här inför och efter evenemang.

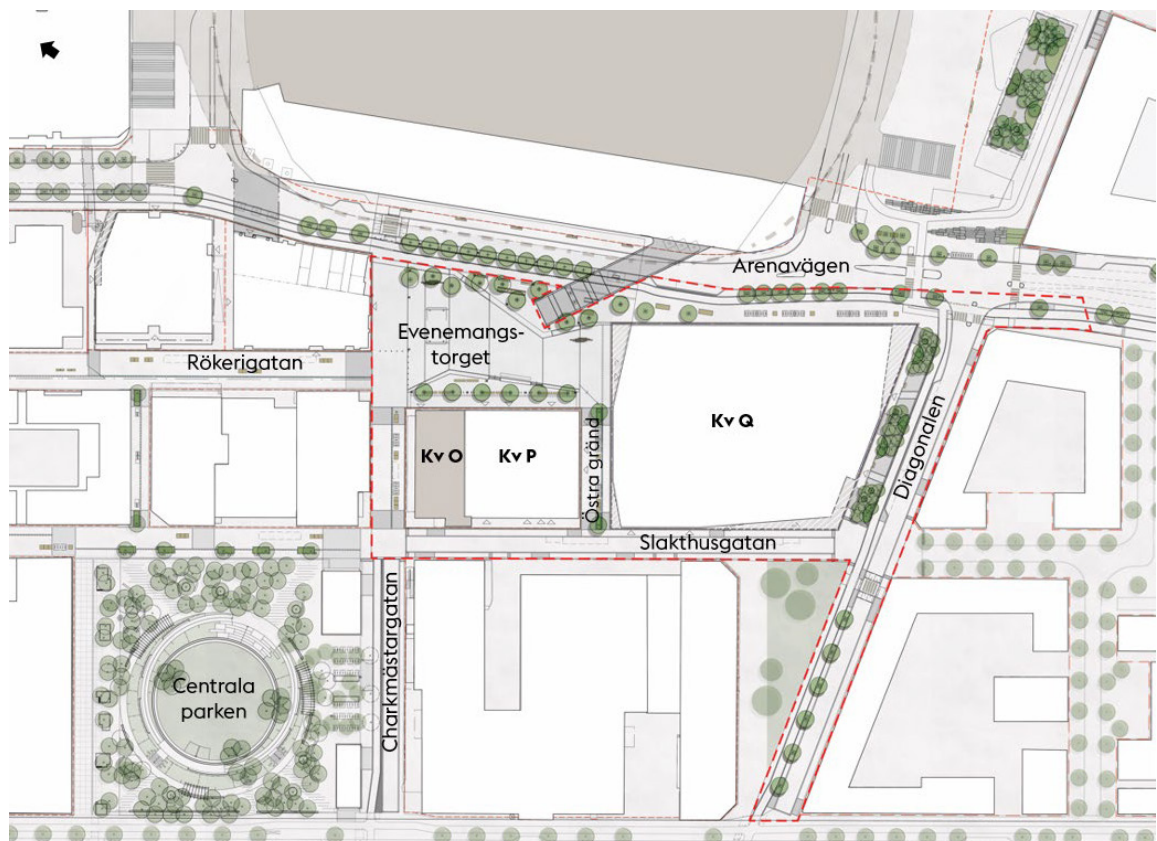
Resultatet från säkerhetsutredningen visar på att risknivåerna inom området är förhöjda. Rekommendationen är att vidta riskreducerande åtgärder.

## Buller

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

## Planförslag

Efter att detaljplanen delats avgränsas etappen i öster av den planerade Arenavägen framför Stockholmsarenan, i norr av Charkmästargatan, i väster av Rökerigatan och Slakthusgatan samt i söder av Trädscolevägen.



*Illustrationsplan med planområdet markeras med röd streckad linje.  
Bild: Nyréns*





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:

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

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

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.

## Material och ton för ny bebyggelse

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

Föreslagna material på ny bebyggelse är tegel och trä, eller material med låg klimatpåverkan, till exempel återbruk. 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. Över frisen får linspänd belysning dras, eventuellt belysningsarmatur och stolpar där linspänd belysning inte fungerar.

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. Utformningskrav av frisen följs upp med exploateringsavtal.

## Kvarter O och P



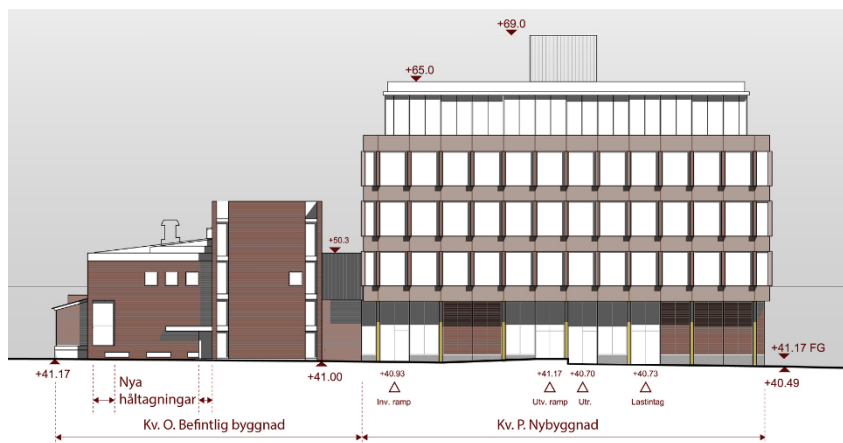
*Bild visar kvarter O i förgrunden som är sammanbyggd i bottenplan med kvarter P. Vy från Slakthusgatan/Charkmästargatan. Bild: White arkitekter*

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.

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.

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 och planeras att nås via cykeltrappa från Östra gränd. Cykelparkering föreslås även 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.



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

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 bottenvåning. Tillgänglig parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) tillgodoses utmed Slakthusgatan.

#### *Kvarter P*

Byggnaden föreslås i fyra våningar, ett källarplan och en indragen takvåning. Detaljplanen möjliggör för takterrass med en terrassbyggnad om maximalt 150 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 högdelen 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 enlufts-fönster 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 trækarm. 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, ursprungligt tegel och fönstersättning. Plankartan har även bestämmelser om varsamhet (k1, k2, k3, k4). Syftet med varsamhetsbestämmelserna är att möjliggöra för varsamma håltagningar för nya fönster och dörrpartier samt inglasning av lastkaj. 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



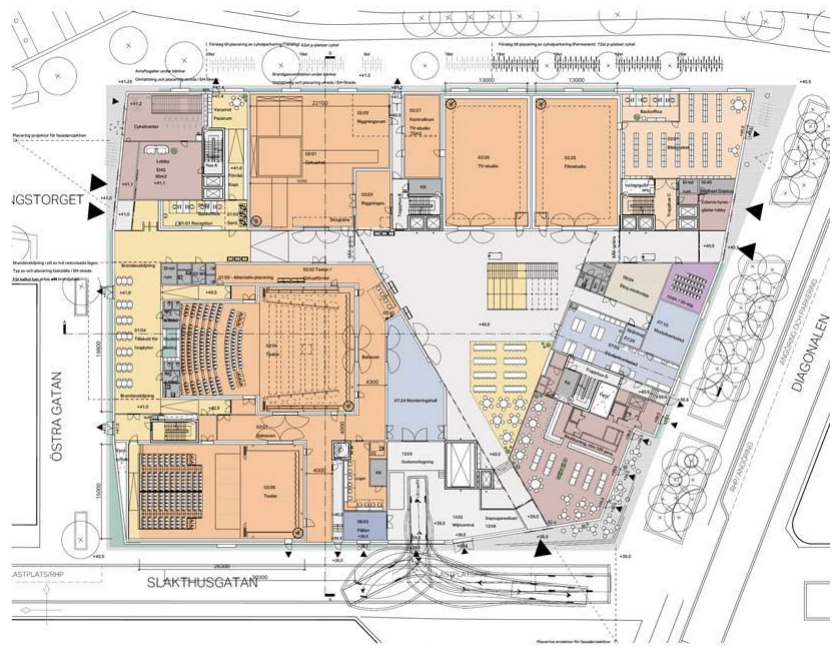
Byggnaden föreslås som en solid volym med indrag i botten-våning som skapar platsbildningar mot Evenemangstorget, Äppelparken, Arenavägen/Diagonalen samt mot Slakthusgatan/Östra gränd. Bottenvåningen ska erbjuda variation i gestaltning och utformning, framför allt den östra sidan som har lång fasad (Stockholmsarenan). Minst en utåtvänd publik lokal såsom entréyta, foajé eller liknande 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. SKH innehåller flera stora rum med olika funktioner kopplade till verksamheter som kräver god ventilation. Det kan innebära att tekniska anläggningar till exempel kylaggregat behöver uppföras på tak. Dessa ska placeras indragna för att inte synas från gatunivå.



*Fasad mot Evenemangstorget. Bild: 3XN*

Planen möjliggör 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 320 parkeringsplatser. Det planeras för ca 220 cykelparkeringar inom kvartersmark både i källarplan samt på marken och staden planerar ca 138 cykelparkeringar på allmän plats som bland annat kan nyttjas av besökare till SKH. 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.



*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*

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 angoringszon/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



- Kvartersvolymen trappas 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.

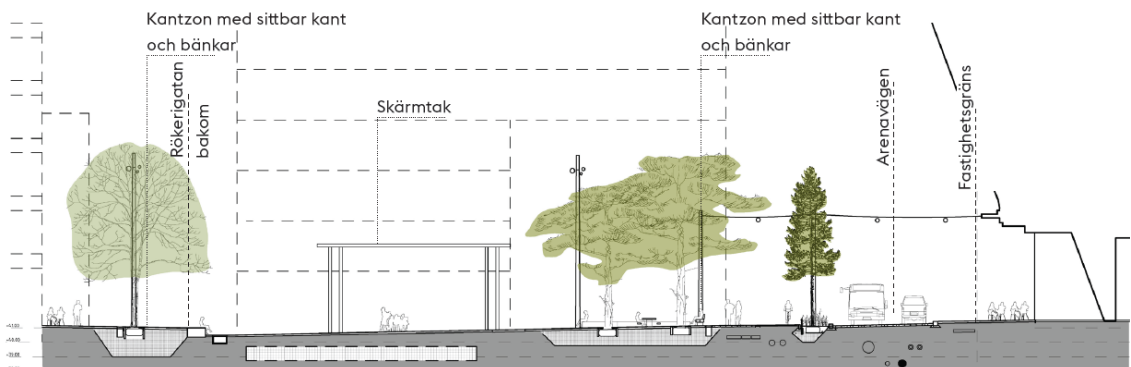
Utformning av allmän plats, såsom torg och gator beskrivs och illustreras mer utförligt i underlaget Gestaltning PM Allmän platsmark, DP4a (Nyréns).

Evenemangstorget ligger beläget utmed Arenavägen och omgärdas av kvarter O, P och Q. Även kvarter L, M och den föreslagna utbyggda bottenvåningen i Stockholmsarenan i närliggande etapper vänder sig mot Evenemangstorget. Människor som ska till Stockholms konstnärliga högskola (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,



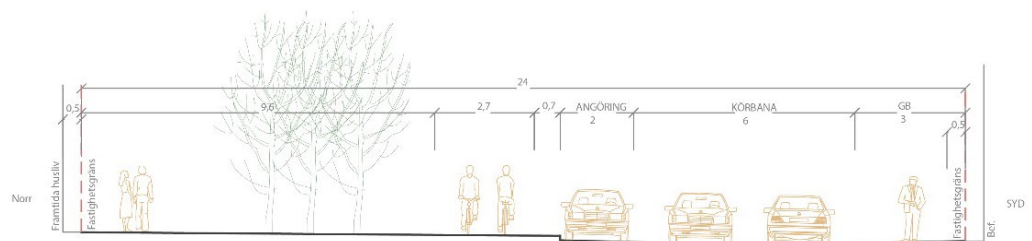


*Illustrationsplan Evenemangstorget. Arenavägen och den föreslagna trapporna och broarna ingår efter granskningen av detaljplanen i en annan planetapp. Bild: White arkitekter*



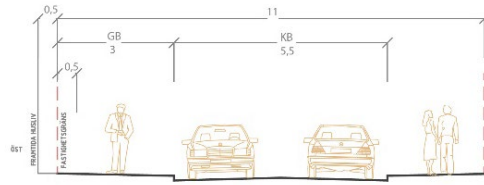
*Sektion B-B genom Evenemangstorget. Bild: White arkitekter*

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

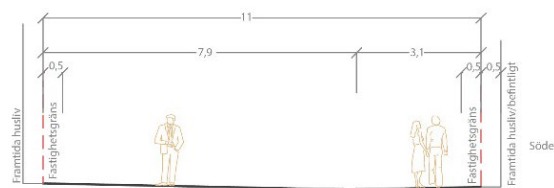


*Sektion Diagonalen, mellan Slakthusgatan och Arenavägen*





*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 Arkitektkontor.



## Parkering och mobilitetsåtgärder

Behov av bilparkering för arbetsplatser bör i största mån täckas av samnyttjande i befintliga anläggningar. Tillkommande

parkerings ska anordnas genom parkeringsköp i mobilitetshus i kommande etapper eller i befintliga parkeringsanläggningar. För bilparkering vid arbetsplatser gäller ett parkeringstal på 0–4 bilplatser per 1000 kvm BTA. För hotell beräknas behovet vara 5 bilplatser/1000 kvm BTA och för handel, café och kultur 0,65 platser/1000 kvm BTA.

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

Modell för socialt värdeskapande analys (SVA) är en processmodell 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

#### *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 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.

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

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
GATA	Fordons-, gång- och cykeltrafik.	Möjliggör gata.
TORG	Torg	Möjliggör för torg inom allmän platsmark (Evenemangstorget).
C	Centrum	Möjliggör centrumanvändning.
D1	Vård, ej akutmottagning.	Möjliggör för vårdverksamhet som ej har akutmottagning.
E1	Elnätstation, om minst 75 kvm och högst 250 kvm, ska inrymmas i källarplan. Anslutningar och entré för åtkomst 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.
S1	Högskola, universitet och vuxenutbildning.	Möjliggör för skola. Platsen är ej lämplig för förskola eller grundskola, varför specificering görs till högskola, universitet och vuxenutbildning.
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

## Egenskapsbestämmelser på allmän plats

## Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Symbol	Beskrivning	Syfte
Prickmark	Byggnad får inte uppföras.	
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.	Begränsar höjden på byggnader. Ovan nockhöjd medges uppstickande tekniska anläggningar, såsom ventilationshuvor och solceller etc. Tekniska installationer bör ej vara synliga från allmän plats (marknivå).
p1	Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från användningsgräns mot TORG. Utkragande del mot allmän plats ska ha en minsta fri höjd om 4,5 meter över mark.	Möjliggöra fris på kvartersmark mot TORG. Med andra ord ska nedersta våningsplanet vara indraget från övrig byggnads fasad.
p2	Byggnad ska placeras minst 3,0 meter från användningsgräns mot	Möjliggöra en bredare fris på kvartersmark mot GATA. Med andra ord ska

	GATA. Utkragande del mot allmän plats ska ha en minsta fri höjd om 4,5 meter över mark.	nedersta våningsplanet vara indraget minst 3 meter från övrig byggnads fasad.
p3	Fasad i bottenvåning ska vara indragen från användningsgräns mot allmän plats. Pelare får finnas.	Möjliggöra för indrag i nedersta våningsplanet/entréplanet i hörn av kvarteret. Syftet är att bryta upp byggnadsvolymen samt markera och tillskapa ytor framför entréerna. Pelare som är en del av konstruktionen får uppföras.
p4	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 i hörn av kvarteret. Syftet är att bryta upp byggnadsvolymen samt markera och tillskapa ytor framför entréerna. Syftet är även att ”taket” som kragar ut över huvudentrén ska uppfattas rymligt och därför regleras minsta fria höjd.
p5	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.
f1	Källare får inte inrymma bilparkering.	Syftet är att det inte ska bli bilgarage i källarplan inom kvarteren, men cykelparkering tillåts.
f2	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.

f3	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.
f4	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	Nya tekniska anläggningar på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från underliggande vånings fasad mot allmän plats.	Syftar till att anläggningar inklusive solceller på taket ska underordna sig byggnadens volym.
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 30 och 33 i planbeskrivning.	Syftet är att hålla en god och hög arkitektonisk kvalitet och att de kvalitetsbärande elementen följs upp i bygglovsskedet.
q	Trapphusets exteriöra uttryck ska bevaras.	Syftet är att husets ursprungliga röda tegel och dess karaktäriserande hög- och lågdel bevaras.
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.



k1	Fasad- och takmaterial ska bevaras eller ersättas likt befintligt eller 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 eller ursprungligt.	Syftet är att bevara det ursprungliga röda teglet. Om detta måste bytas ut ska det ersättas med likvärdigt.

### Administrativa bestämmelser

Symbol	Beskrivning	Syfte
Hela planområdet	Startbesked för bygglov får endast ges under förutsättning att markförening har avhjälppts 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.

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



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

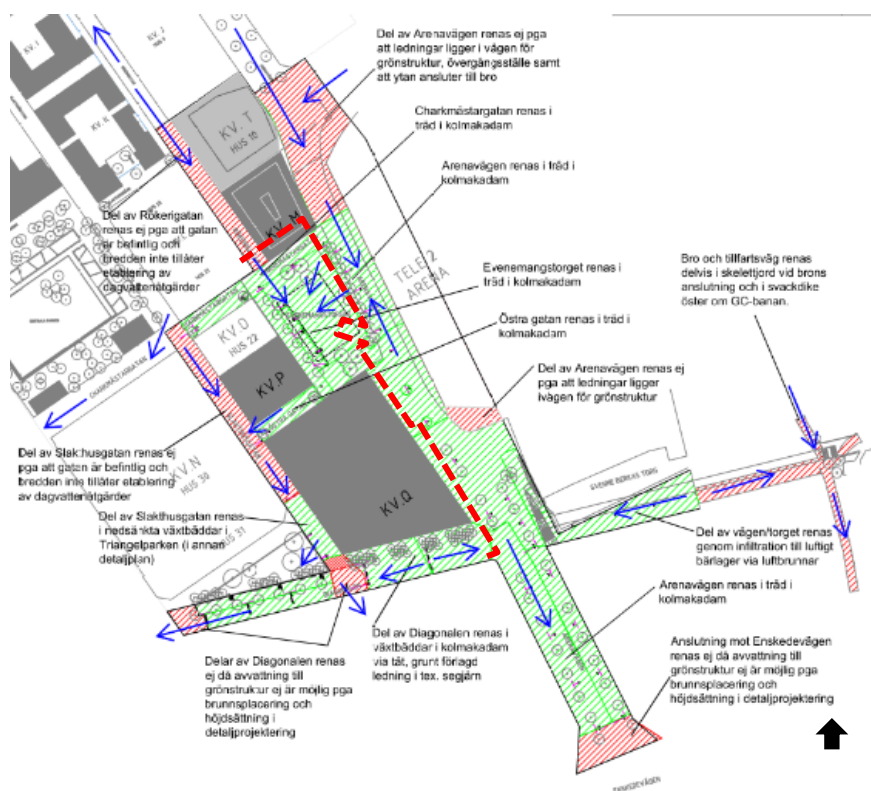
##### Dagvattenhantering allmän plats

Efter granskning har planområdet minskats. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. Ändringen av planområdet ändrar inte förbättringspotentialen gällande flöden eller föroreningar som redovisas i dagvattenutredningen vid implementering av föreslagna dagvattenåtgärder. Ändringen påverkar inte heller utredningens slutsatser kring recipienten Strömmens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten. Siffrorna som redovisas nedan gäller det tidigare större planområdet för etapp 4a.

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 karta nedan. Inom markytan för allmän plats görs avsteg från åtgärdsnivån inom röda ytor i karta 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.



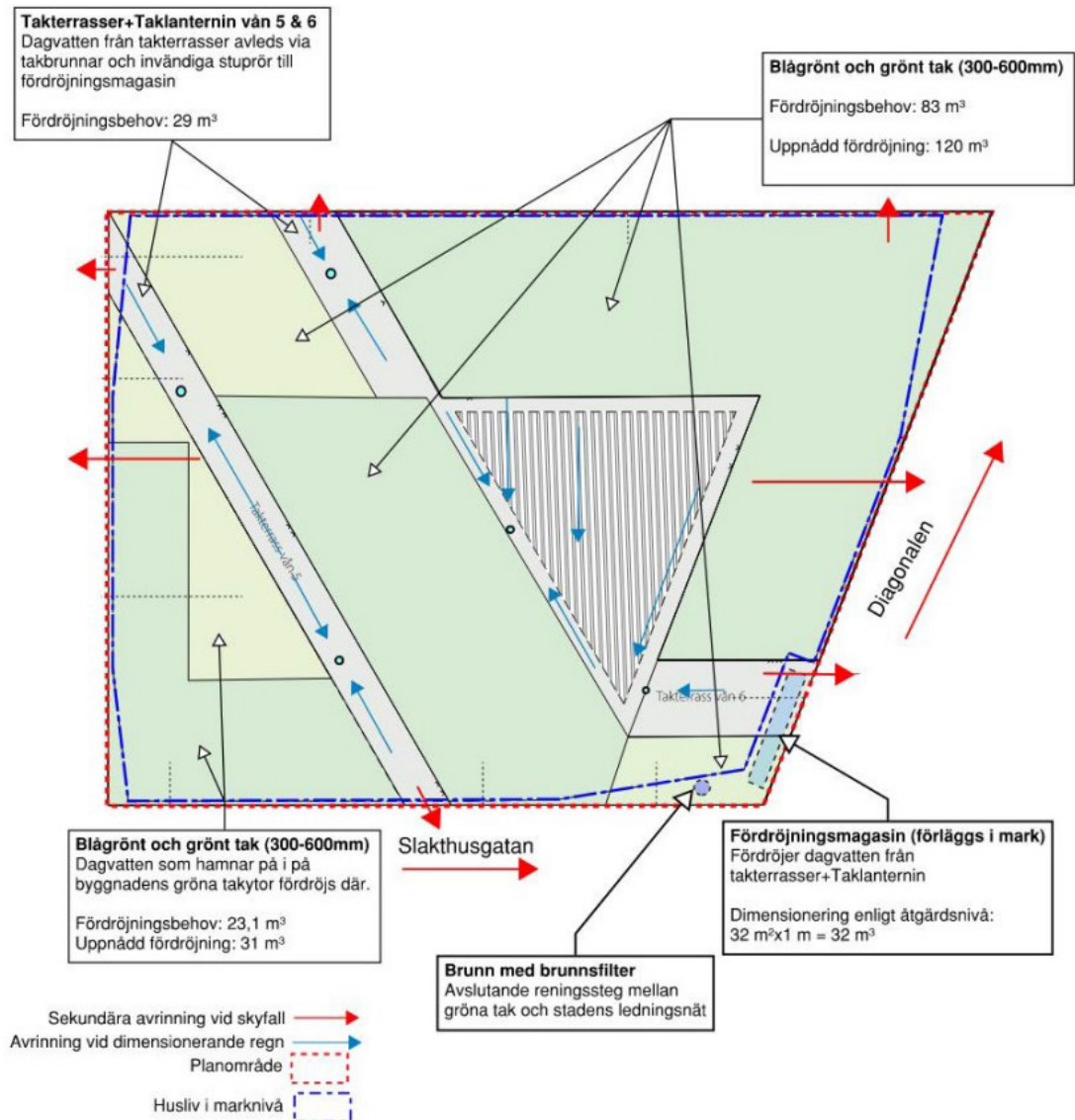
*Dagvattenåtgärder på allmän platsmark - översikt. Inom grönstreckade ytor hanteras dagvatten genom infiltration i kolmakadam. Inom rödstreckade ytor bedöms det inte vara möjligt att uppfylla åtgärdsnivån. Planområdet har minskats efter granskningen av detaljplanen (röd streckad linje). Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. Bild: Sweco*

Inom de områden där det är möjligt att inrymma dagvattenlösningar inom allmän platsmark krävs en total fördröjningsvolym på cirka 320 m<sup>3</sup> för att uppfylla åtgärdsnivån. Detaljplanen möjliggör en fördröjningsvolym på 1600 m<sup>3</sup>.

Plats för åtgärd	Anläggning	Area (m <sup>2</sup> )	Djup (m)	Anläggnings-voly m (m <sup>3</sup> )	Fördröjnings-voly m (m <sup>3</sup> )
Arenavägen/Evenemangstorget	Regnbädd med träd i skeletjtjrd	300	1,5	450	112,5
Arenavägen innan Enskedevägen	Träd i skeletjtjrd	616	1,5	924	231
Evenemangstorget östra delen	Träd i skeletjtjrd	994	2,0	1988	497
Evenemangstorget västra delen	Träd i skeletjtjrd	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					1600

*Tabell visar dagvattenåtgärder och fördröjningsvolym inom allmän plats. Planområdet har minskats efter granskningen av detaljplanen. Arenavägen kommer planläggas i andra etapper. Tabell: Sweco*

Inom kvarter Q krävs en fördröjningsvolym på 135 m<sup>3</sup>. Planerade åtgärder (redovisas i bild nedan) har en fördröjande kapacitet på 174 m<sup>3</sup>. Dagvattenhanteringen planeras främst ske genom gröna tak.



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

## Miljökvalitetsnormer 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 klimatkfaktor på 1,25) vilket betyder en uppskattad minskning med cirka 6 % för flödet till Östberga dagvattentunnel trots klimatkförändring.

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer 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.

Efter granskning har planområdet minskats. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. Ändringen av planområdet ändrar inte förbättringspotentialen gällande flöden eller föroreningar som redovisas i dagvattenutredningen vid implementering av föreslagna dagvattenåtgärder. Ändringen påverkar inte heller utredningens slutsatser kring recipienten Strömmens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten.

## 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.



Stadsbilden förändras då ett antal befintliga byggnader rivs och ersätts med nya husvolymer. Stockholms konstnärliga högskola, kv Q, blir högre än den befintliga, men genom sin funktion och sitt innehåll kan den påverka stadsbilden positivt. Gaturummets gestaltning, med en mer omsorgsfull detaljutformning och inslag av grönska, bedöms bidra positivt till upplevelsen av området.

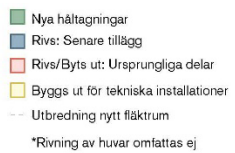
#### Påverkan på riksintresset för kulturmiljö

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.

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

## Trafik

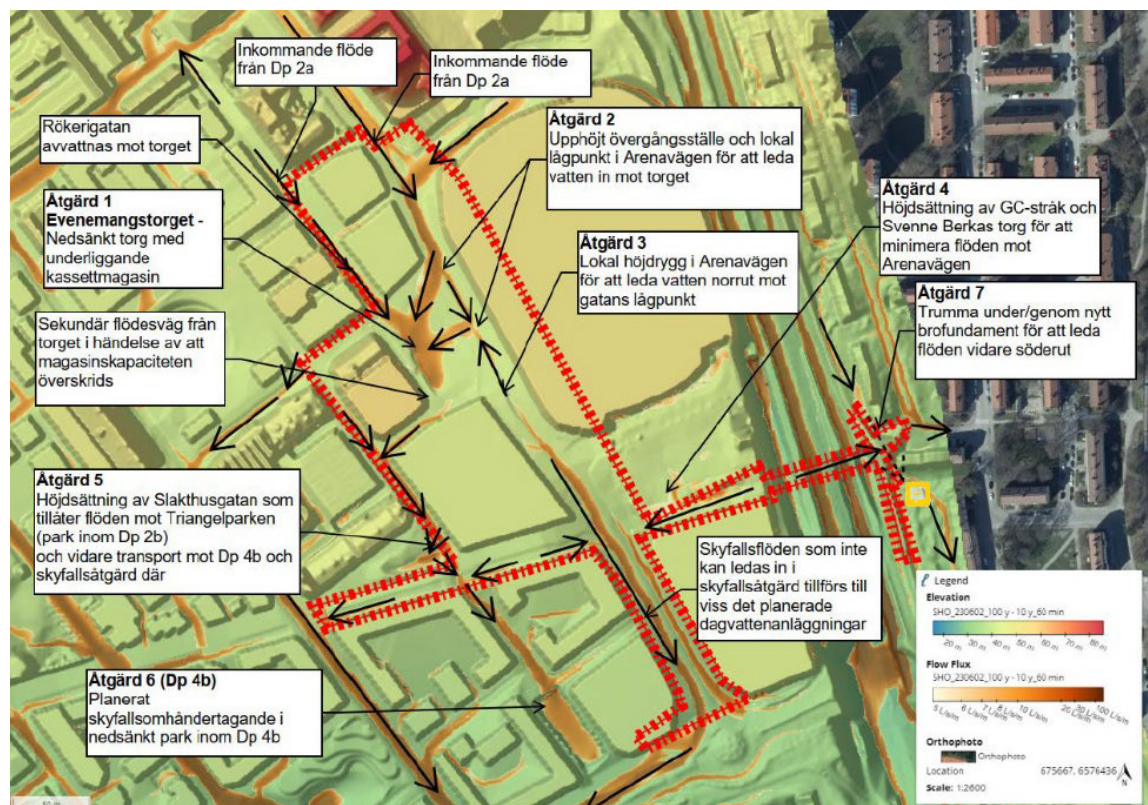
Trafikanalyser har genomförts för att undersöka hur förändringen av detaljplanen kommer att påverka omkringliggande vägnät, logistiken till arenorna samt befintliga verksamheter i närområdet. Fyra scenarier har simulerats, förmiddag 2040, eftermiddag 2040, inför evenemang och efter evenemang.

Efter granskning har planområdet minskats. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. Ändringen påverkar inte utredningens slutsatser.

### För- och eftermiddag 2040

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





*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. Planområdet har minskats efter granskningen av detaljplanen. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. Bild: PM Skyfallsanalys Dp 4a, Sweco.*

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.



**Teckenförklaring**

- Beräknad maximal vattenrövd
- — — — — Planerings Dp 4a

Elevation  
 SHd\_230712\_300 y - 10 y\_60 min  
 20 m 40 m 60 m 80 m

Orthofoto  
 Orthofoto

Water Depth  
 SHd\_230712\_300 y - 10 y\_60 min., depth,  
 Water Depth: at least 50 mm  
 20 40 50 60 cm

Efter granskning har planområdet minskats. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas



i andra etapper. Ändringen av planområdet påverkar tidplanen för utbyggnaden av Arenavägen och för att säkerställa att skyfallsvattnet som kommer norrifrån på Arenavägen kan rinna till magasinet under Evenemangstorget behövs tillfälliga åtgärder inom fastigheten Sandhagen 8, bland annat ändrad höjdsättning. Avtal mellan berörd tomträttsinnehavare och staden säkerställer att detta är möjligt.

#### Förorenad mark

I plankartan regleras att innan startbesked ges, ska markföroreningar vara avhjälpna 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.

De riskkällor som identifieras ligger alla utanför den aktuella planetappen. Avståndet mellan Nynäsvägen (riskkälla) och områden i planen som inbjuder till stadigvarande vistelse är så pass stort att riskerna inte påverkar planområdets utformning.

Avståndet till kylanläggningen (ammoniak) i Avicii arena är 200 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), söder om planetappen. 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.

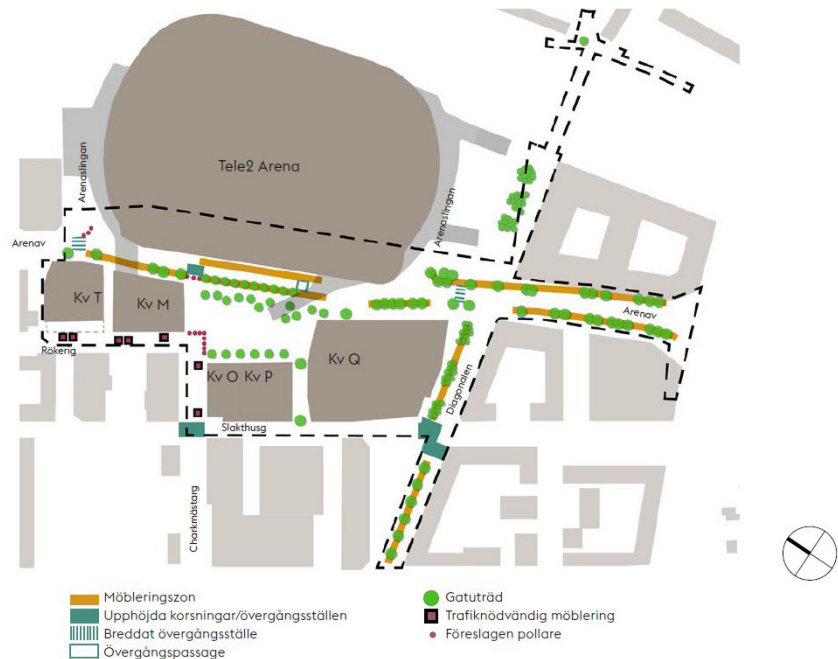
I anslutning till planområdet planeras två planskilda trappor och broar som kopplar samman Evenemangstorget med "brickan" på Stockholmsarenan inom Globenområdet. Detta möjliggör för gående att röra sig mellan tunnelbanestationen, Evenemangstorget och Arenan planskilt från Arenavägen. Trapporna och broarna 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). Trapporna ingick tidigare i den aktuella planetappen men planläggs nu i en annan planetapp tillsammans med bland annat Arenavägen och del av Stockholmsarenan.

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 som angränsar till planområdet, 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. Planområdet har minskats efter granskningen av detaljplanen. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. Bild: Nyréns Arkitektkontor.*

#### Luft och lukt

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

#### PM10

Miljö kvalitetsnormen för PM10 klaras i planområdet för aktuell planetapp.

#### Kvävedioxid

Miljö kvalitetsnormen för NO2 klaras i planområdet för aktuell planetapp.

#### 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 innerstadskarakter.

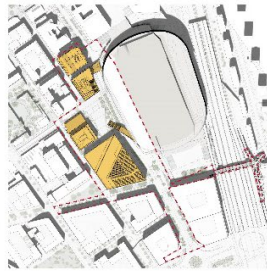
Detaljplanen medger verksamheter (Z1) med begränsad omgivningspåverkan. För att minimera risken att dessa verksamheter ska verka störande för bostäder som planeras inom angränsande detaljplaner, ska riktvärden från Boverkets allmänna råd klaras för ljudzon A vid bostadsfasad.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

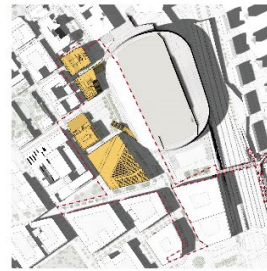
Den norra delen av Arenavägen och Stockholmsarenans norra sida skuggas delvis under dagen. Evenemangstorget skuggas delvis under hela året. Generellt har torget och gatorna god potential att bli solbelysta.



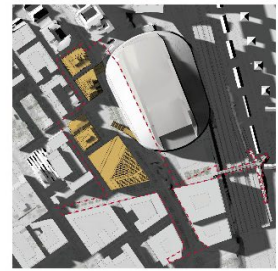
kl. 09.00



kl. 12.00

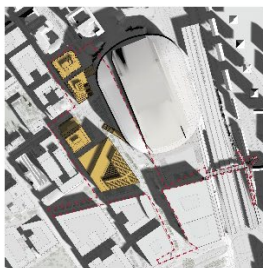


kl. 15.00



kl. 18.00

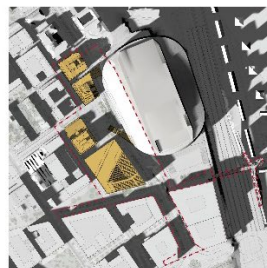
*Bilderna visar skuggstudie vid sommarsolstånd klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Planområdet har minskats efter granskningen av detaljplanen. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. Bild: White arkitekter.*



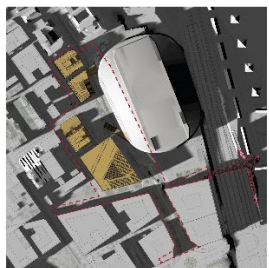
kl. 09.00



kl. 12.00



kl. 15.00



kl. 16.00

*Bilderna visar skuggstudie vid vårdagjämning klockan 09.00, 12.00, 15.00 och 16.00. Planområdet har minskats efter granskningen av detaljplanen. Arenavägen, kv T, kv M, del av Stockholmsarenan, de två broarna över Arenavägen samt gång- och cykelvägen över Nynäsvägen kommer planläggas i andra etapper. 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 i planetappens närområde 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 Q4 2024



Plan	Beskrivning	Upphör/ändras
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 gatumark.	En mindre del i anslutning till Hallvägen berörs av planförslaget och planläggs även fortsättningsvis som GATA.
TDp 95035	Fick laga kraft 1996 och medger genom tillägg arbetstunnel.	Den del som berörs av planförslaget planläggs som GATA.

## Fastighetsrättsliga frågor

## Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplanen berör sju fastigheter, varav fyra hela fastigheter (Styckmästaren 1, del av Styckmästaren 2, Styckmästaren 3 och Styckmästaren 4) och delar av tre fastigheter (Enskede gård 1:1, Sandstugan 3 och Johanneshov 1:1).

Alla fastigheter ägs av Stockholms kommun. Av de av kommunen ägda fastigheterna inom planområdet Styckmästaren 3 upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB.

## Fastighetsbildning och konsekvenser för fastighetsägare

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ. Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärderna hanteras enligt överenskommelser mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och berörda fastighetsägare/tomträttshavare. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (eftergymnasial utbildning för konstnärlig högskola, kontor, verksamheter, centrumändamål och vård (ej akutvård) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

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.

Område utlagt som allmän platsmark (gata och torg) ska ingå i av Stockholm stad ägda fastigheter, förslagsvis Johanneshov 1:1 och Enskede Gård 1:1. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Styckmästaren 1, Styckmästaren 2, Styckmästaren 3 och Sandstugan 3, som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (industri) till allmän platsmark (gatemark respektive torg). För planens genomförande behöver garagerampen inom Styckmästaren 3 rivas.

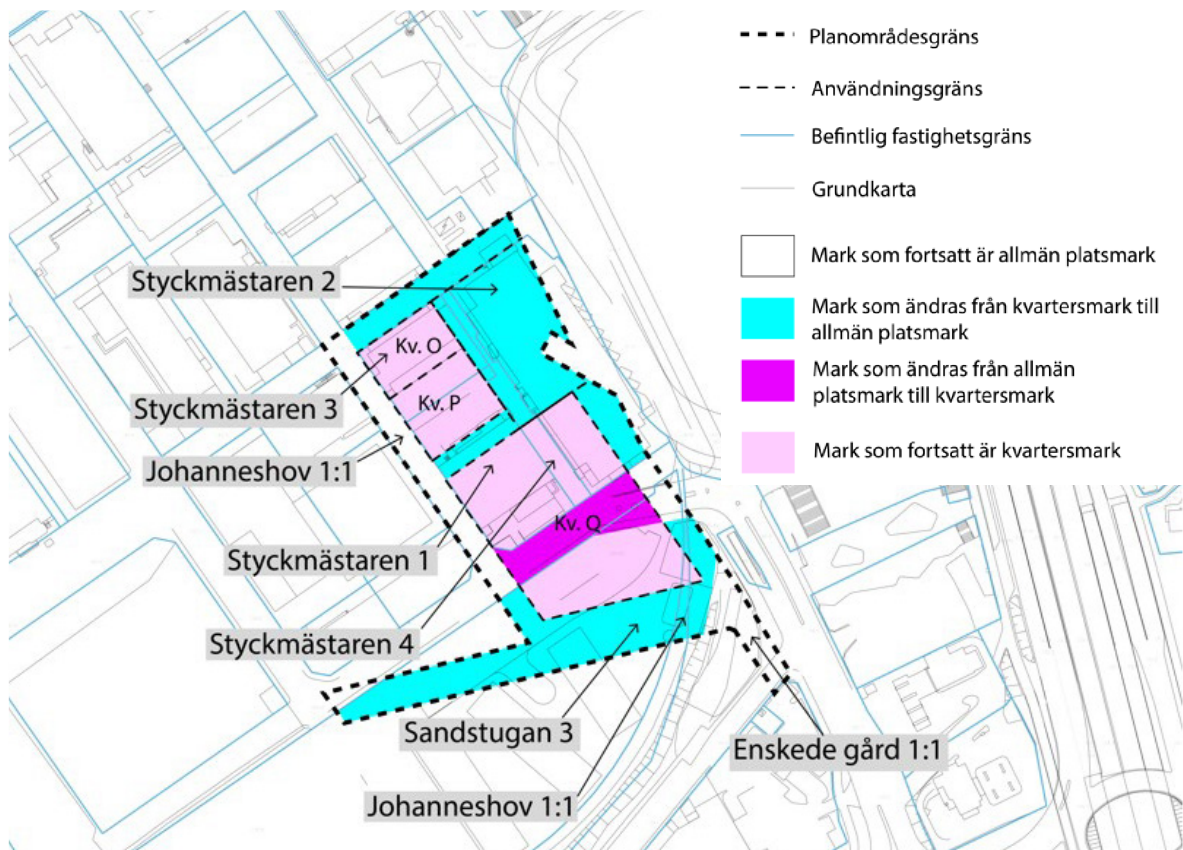
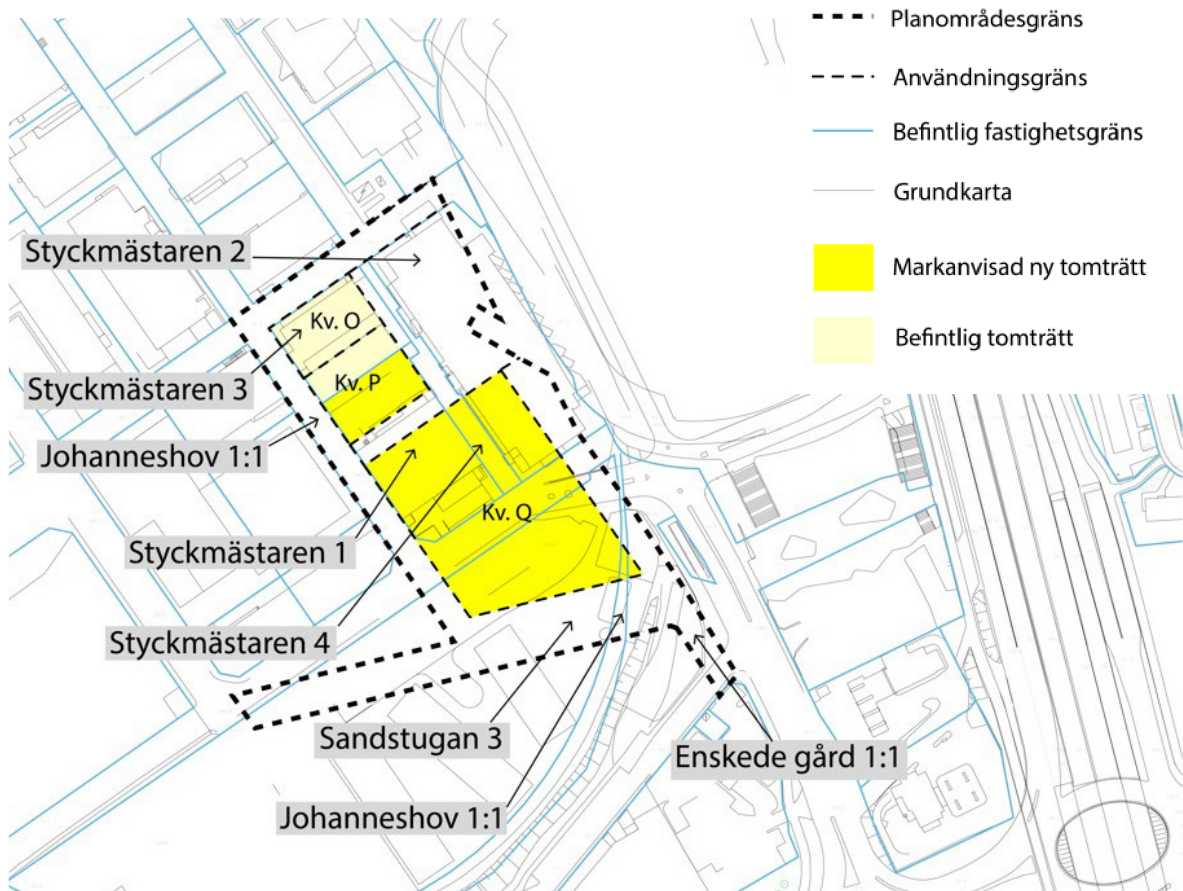


Bild visar förändring i användning mellan allmän plats och kvartersmark. Bild: SBK

#### *Fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet*

Nedan redovisas konsekvenser för respektive fastighetsägare, i figur och tabellform. Åtgärderna hanteras i överenskommelse mellan respektive fastighetsägare/ tomträttsinnehavare och Stockholm stad genom exploateringskontoret.



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

Fastighets-beteckning	Ägare	Konsekvenser av planförslaget för fastigheterna
<b>ENSKEDE GÅRD 1:1</b>		
Enskede Gård 1:1 (delar av fastigheten planläggs som allmän plats, delar planläggs som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret	<p>Planerad allmän plats för Arenavägen och Diagonalen i planförslaget. Gränserna för fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Styckmästaren 2 ska justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Planerad kvartersmark för byggrätt för bland annat högskoleverksamhet och kontor (kv. Q med fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 4, Sandstugan 3, Johanneshov 1:1 och Enskede Gård 1:1). Gränserna för ovan nämnda fastigheter avses justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Gränserna hanteras i avtal som avses tecknas mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och respektive berörda fastighetsägare/tomträttsinnehavare. Dessa är överenskommelse om exploatering för kv. Q.</p>



<b>JOHANNESHÖV 1:1</b>		
Johanneshov 1:1 (planläggs som allmän plats respektive som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret	<p>Planerad allmän plats för Charkmästargatan. Gränserna för fastigheten Johanneshov 1:1 ska genom lantmäteriförrättning justeras.</p> <p>Planerad kvartersmark som påverkar gränserna för fastigheterna Johanneshov 1:1 och kv. Q (avseende fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1) avses justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Gränserna hanteras i överenskommelse om exploatering för kv. Q som avses tecknas mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret respektive berörda tomträtthavare.</p>
<b>KVARTER O &amp; P</b>		
Styckmästaren 1 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB	<p>Planerad allmän plats för Evenemangstorget. Gränserna för fastigheterna Styckmästaren 1 och 3 ska justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Planerad kvartersmark kv. OP. Gränserna för fastigheterna Styckmästaren 1 och 3 avses justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Gränserna för fastigheterna Styckmästaren 1 och 3 hanteras i överenskommelse om exploatering för kv. OP (fastigheten Styckmästaren 3) som avses tecknas mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och berörd tomträtthavare.</p>
Styckmästaren 3 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Befintlig tomträtt, Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB är tomträttsinnehavare	<p>Planerad allmän plats för Evenemangstorget. Gränserna för fastigheterna Styckmästaren 3 och Styckmästaren 1 ska justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Gränserna hanteras i överenskommelse om exploatering för Styckmästaren 3 som avses tecknas mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och berörd tomträtthavare.</p>
<b>KVARTER Q</b>		
Styckmästaren 1 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB	<p>Planerad allmän plats för Östra gränd. Gränserna för fastigheterna Styckmästaren 1 och 4 ska justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Planerad kvartersmark för kv. Q. Gränserna för fastigheterna Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2, 3 och 4 och Sandstugan 3 avses justeras genom lantmäteriförrättning.</p>



		Gränserna hanteras i överenskommelse om exploatering för kv. Q som avses tecknas mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och berörd tomträttsinnehavare.
Styckmästaren 2 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB	<p>Planerad allmän plats för Evenemangstorget. Gränserna för fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 3 och 4 ska justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Planerad kvartersmark för kv. Q. Gränserna för fastigheterna Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2, 3 och 4 och Sandstugan 3 avses justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Gränserna hanteras i överenskommelse om exploatering för kv. Q som avses tecknas mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och berörd tomträttsinnehavare.</p>
Styckmästaren 4 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret, markanvisats till Atrium Ljungberg AB	<p>Planerad allmän plats för Evenemangstorget. Gränserna för fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 3 och 4 ska justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Planerad kvartersmark för kv. Q. Gränserna för fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1 avses justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Gränserna hanteras i överenskommelse om exploatering för kv. Q som avses tecknas mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och berörd tomträttsinnehavare.</p>
Sandstugan 3 (planläggs som allmän plats, delar som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret. Markanvisat till Atrium Ljungberg AB	<p>Planerad allmän plats för gata. Gränserna för fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Sandstugan 3 ska justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Planerad kvartersmark för kv. Q. Gränserna för fastigheterna Styckmästaren 1, 2, 4, Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1 avses justeras genom lantmäteriförrättning.</p> <p>Gränserna hanteras i överenskommelse om exploatering för kv. Q som avses tecknas mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och berörd tomträttsinnehavare.</p>

Johanneshov 1:1, Enskede Gård 1:1 (delar planläggs som kvartersmark)	Ägs av Exploateringskontoret	Planerad kvartersmark för kv. Q. Gränserna för fastigheterna Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1, Styckmästaren 1, 2, 3 och 4, Sandstugan avses justeras genom lantmåteriförrättning.  Gränserna hanteras i överenskommelse om exploatering för kv. Q som avses tecknas mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och berörd tomträttsinnehavare.
---	---------------------------------	---

### *Rättigheter*

Inom planområdet finns inga befintliga rättigheter.

Servitut avseende belysning och skyltar för allmänna gator och vägar kan komma att behöva upprättas mellan staden och respektive berörd byggaktör. I detta ingår linspänd belysning som är en del av belysningskonceptet inom Slakthusområdet.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmåteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärder samt eventuell ersättning hanteras enligt överenskommelser mellan Stockholm stad genom exploateringskontoret och berörda fastighetsägare/tomträttsinnehavare.

Detaljer för respektive rättighet listas nedan:

### *Planerade rättigheter utan markreservat.*

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

Härskande fastighet	Tjänande fastighet	Planerade rättigheter utan markreservat i planförslaget	Kommentar
Ellevio AB	Styckmästaren 3 (kv. P)	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 anordningar säkras även i överenskommelse om exploatering samt i tillägg till tomträttsavtal för Styckmästaren 3.

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.

## Avtal

Fastighetsägare/tomträttshavare behöver teckna separata avtal för detaljplanens genomförande.

<b>Avtalstyp</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Avser</b>	<b>Avtal mellan parter</b>
Hyres- 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
Upplåtelseavtal för belysningsanordning	Utformning, antal fästen i husfasad/befintlig byggnad/broar tillhörande belysningsanordningar till gatubelysningsanläggning, investering och drift- och underhållsansvar.	Kvarter O, P och Q	Stockholm stad genom trafikkontoret och Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB, Atrium Ljungberg AB
Genomförandeavtal för nätstationer med tillhörande anordningar		Kvarter P	Atrium Ljungberg Slakthuset 22 AB tecknar avtal med Ellevio AB.
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 Parkering AB.

Innan detaljplanen antas ska genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

Före ombyggnad av Arenavägen i höjd med planområdet behövs tillfälliga åtgärder inom fastigheten Sandhagen 8, för att säkerställa att skyfallsvattnet som kommer norrifrån på Arenavägen kan rinna till magasinet under Evenemangstorget.



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

Stockholm stad 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. Stockholm stad tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen av marken för att den ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Stockholm stads och byggaktörernas kostnadsansvar förknippade med hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering, samt i exploateringsavtal.

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.

Stockholm stad genomför tidigt arbeten med rivningar av några befintliga byggnader, förberedande schakt och sanering.

Inom detaljplanen genomför Stockholm stad 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 torget att färdigställas. Tillfällig användning, som till exempel stadsodling, kan bli aktuellt under utbyggnadstiden.

#### Störningar under byggtiden

Stockholm stads 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.