

Planområdets läge i Slakthusområdet

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad innehållande tunnelbaneuppgång för ny tunnelbanestation vid station Slakthusområdet samt centrumändamål och kontor inom den aktuella fastigheten Sandhagen 2. Byggnaden ska uppföras som en uppbruten volym i 3-7 våningar, med en lägre och en högre del som möter den varierade skalan i omgivningen på ett respektfullt sätt. Bottenvåningen innehåller tunnelbaneentré samt en stor andel publika lokaler för exempelvis handel, café och restauranter. Syftet är att tillföra liv och rörelse till de omgivande gatorna och stärka trygghetsupplevelsen runt kvarteret. I resterande del av byggnaden möjliggörs kontor. För att ge flexibilitet vid möjliga förändrade behov av kontorslokaler medges även hotell i större delen av byggnaden.

Tunnelbanan och dess uppgång på platsen har reglerats i två detaljplaner, Dp 2014-18909 och ÄDp 2014-18909. För dessa återstår genomförandetid. För att tydliggöra förhållandet mellan planerna så föreslås denna detaljplan ersätta de två befintliga detaljplanerna inom det nya planområdet. Bestämmelserna för dessa två detaljplaner upphör att gälla inom det aktuella planområdet. I stort överförs tunnelbanans detaljplaner oförändrade in i den nya planen, utöver mindre ändringar i planbestämmelserna i syfte att möjliggöra integreringen med den nya byggnaden. En ny prövning av dessa verksamheter avses inte göras.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd: 17 november 2020 – 11 januari 2021

Granskning: 27 oktober-23 november 2021

Antagande: februari 2022

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Landskapsbild/stadsbild	10
Natur	11
Geotekniska förhållanden	11
Markavvattning	15
Byggaktören är ansvarig för att få beslut för vattenverksamhet för bygganden inom kvarteret	15
Dagvatten	15
Befintlig bebyggelse	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Offentlig service	18
Kommersiell service	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	20
Planförslag	21
Gestaltning- grundprinciper	23
Mötet med omgivningen	29
Användning	31
Tunnelbana	32
Trygghet	34
Utemiljö	35
Gator och trafik	37
Parkering	43
Teknisk försörjning	44
Konsekvenser	46
Undersökning om betydande miljöpåverkan	46
Miljökvalitetsnormer för vatten	46
Landskapsbild/ stadsbild	50
Kulturhistoriskt värdefull miljö	50
Störningar och risker	50
Ljusförhållanden och lokalklimat	54
Barnkonsekvenser	56
Tidplan	56
Genomförande	57

Organisatoriska frågor	57
Verkan på befintliga detaljplaner	58
Fastighetsrättsliga frågor	58
Ekonomiska frågor	61
Tekniska frågor	62
Genomförandetid	62

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet:

- Resplan (Trivector 2021)
 - Trafik- PM (Structor 2021)
 - Buller, stomljud och komfortvibrationer (Norconsult 2021)
 - Dagvattenutredning kvartersmark (Sweco 2021)
 - PM Geoteknik Hydro och markmiljö (Sweco 2021)
 - Luftkvalitetsutredning (SLB-analys 2020, mindre rev. 2021)
 - PM stabilitet/skredrisk (Sweco 2021)
 - PM Provtagning berg (Sweco 2021)
 - PM GYF (Topia 2021)
 - Kulturmiljöanalys (White arkitekter 2020)
 - Antikvarisk konsekvensanalys (White arkitekter 2021)
 - Riskbedömning (Brandkonsulten 2020)
 - Brandtekniskt utlåtande (Brandkonsulten 2021)
 - Överslag raslaster (Kåver & Mellin 2020)
- Övergripande utredningar med bäring på denna detaljplan
- Skyfallsmodellering Slakthusområdet (WSP rev. 2021)
 - Masshanteringsplan Slakthusområdet (Liljemark consulting 2021)
 - Platsspecifika riktvärden för Slakthusområdet (Liljemarks consulting 2021)

Övrigt underlag

Arkitekturbeskrivning (Lundgaard & Tranberg arkitekter 2021)

Några av de tidigare övergripande utredningar som tagits fram och ligger till grund för Slakthusområdets utveckling är:

- *Program för Slakthusområdet*, Stockholms stad, 2017
- *Slakthusområdet i Stockholm – Kulturhistorisk inventering och analys*, Nyréns Arkitektkontor, 2011

- *Landskapsanalys Slakthusområdet*, Nyréns Arkitektkontor, 2011
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Liljemarks consulting 2019)

Medverkande

Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av stadsplanerare Stina Bäckström och Sara Norås, tillsammans med karttekniker Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad innehållande tunnelbaneuppgång för ny tunnelbanestation vid station Slakthusområdet samt centrumändamål och kontor inom den aktuella fastigheten Sandhagen 2. Byggnaden ska uppföras som en uppbruten volym i 3-7 våningar, med en lägre och en högre del som möter den varierade skalan i omgivningen på ett respektfullt sätt. Bottenvåningen innehåller tunnelbaneentré samt en stor andel publika lokaler för exempelvis handel, café och restauranter. Syftet är att tillföra liv och rörelse till de omgivande gatorna och stärka trygghetsupplevelsen runt kvarteret. I resterande del av byggnaden möjliggörs kontor. För att ge flexibilitet vid möjliga förändrade behov av kontorslokaler medges även hotell i större delen av byggnaden.

Tunnelbanan och dess uppgång på platsen har reglerats i två detaljplaner, Dp 2014-18909 och ÄDp 2014-18909. För dessa återstår genomförandetid. För att tydliggöra förhållandet mellan planerna så föreslås denna detaljplan ersätta de två befintliga detaljplanerna inom det nya planområdet. Bestämmelserna för dessa två detaljplaner upphör att gälla inom det aktuella planområdet. I stort överförs tunnelbanans detaljplaner oförändrade in i den nya planen, utöver mindre ändringar i planbestämmelserna i syfte att möjliggöra integreringen med den nya byggnaden. En ny prövning av dessa verksamheter avses inte göras.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Slakthusområdet med Palmfeltsvägen i norr, Arenavägen i öster och Rökerigatan i väster. Planområdet är ca 7 000 m² och innefattar fastigheterna Sandhagen 2 som ägs av Stockholms kommun och upplåts med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB samt del av fastigheterna Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1 och Sandhagen 15, vilka ägs av Stockholms kommun.



Slakthusområdets strukturplan. Aktuellt planområde är markerat med röd heldragen linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att flera nämnder gavs i uppdrag att i samarbete inleda utrednings- och

planprogramarbete för Söderstaden. Söderstaden omfattar tre delområden; Gullmarsplan-Nynäsvägen, Globenområdet och Slakthusområdet. Ambitionen är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i högsta internationella klass. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemang ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska Söderstaden också bli en attraktiv stadsdel, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya byggnader.

Program

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-02. Enligt programmet ska området inrymma cirka 4 000 nya bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser. En del av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från olika årtionden ska bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets successiva utveckling. De bevarade byggnaderna avses inrymma andra verksamheter än industri. I planprogrammet beskrivs att Slakthusområdet kommer att innefatta fyra nya parker och tre nya torg samt att nya byggnader ska gestaltas med hänsyn till platsen och de kulturvärden området innehar.

Slakthusområdets strukturplan, med avstamp i områdets historiska bebyggelse, möjliggör för att gammalt och nytt ska existera sida vid sida för att bygga vidare på stadens historiska djup. Historiska spår och byggnader som sparas i Slakthusområdet är utgångspunkter vid utvecklingen av den nya stadsdelen till en tät rutnätsstad med stark egen identitet. Tre ledmotiv för det offentliga rummet, områdets arkitektur och den urbana grönskan ska genomsyra den kommande utvecklingen:

1. Arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup.
2. Ett sammanhållet golv som bildar ett gemensamt offentligt rum.
3. Ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum.

Detaljplan

För planområdet gäller ett antal stads- och detaljplaner. Stadsplan 0180-3372 Sandhagen vann laga kraft den 11 november 1946 och medger markanvändning industri, stadsplan 0180-3445 (gata), samt stadsplan 0180-3589 (gata). För del av planområdet gäller även Dp 1999-07346 (prickmark invid parkeringsanläggning), och Dp 2008-09117 (del av Arenavägen). För nämnda stadsplaner och detaljplaner återstår ingen genomförandetid. I del av planområdet gäller även två detaljplaner för den nya, ännu inte färdigbyggda tunnelbanan, Dp 2014-18909 samt ADp 2014-18909. För dessa två återstår genomförandetid till 2024.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2019-02-14 markanvisat föreliggande del av fastigheten Sandhagen 2 för hotell och kontor till Atrium Ljungberg AB.

Riksintressen

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

Samhällsviktig funktion

Kollektivtrafiken i form av ny tunnelbanestation är en samhällsviktig funktion på platsen.

Förutsättningar

Om Slakthusområdet



Slakthusområdet på 1930-talet (Stockholms stadsarkiv).

I mer än hundra år har Slakthusområdet haft en viktig roll i Stockholms livsmedelsproduktion. Exploateringen påbörjades i början av 1900-talet i stadens regi efter ritningar av Gustav Wickman. Många av byggnaderna uppfördes i jugendstil. Köttthantering har allt sedan området anlades varit dess primära funktion. Anläggningen representerar också Stockholms strävan att bygga den moderna staden, en expansiv period i Stockholms historia. Anläggningen var ett av stadens största byggnadsprojekt kring 1900-talets början, jämförbar med andra stora anläggningar som gasverket i Värtan (1893) och vattenverket i Norsborg (1904). Kontinuiteten på platsen är tydlig med tidstypiska byggnader från alla årtionden sedan invigningen 1912. Tillsammans beskriver de områdets olika utvecklingsfaser och bildar en kontrastrik helhet. Eftersom området så tydligt skapades för ett specifikt syfte är Slakthusområdet en unik plats med både verksamheter och bebyggelse som inte finns någon annanstans i Stockholm.

Landskapsbild/stadsbild

Öster om planområdet vid Arenavägen finns stora byggnadskomplex i kanten av Globenområdet som rymmer kontorslokaler och en shoppinggalleria. Området i öster ligger på en platå vilket har medgivit en högre bebyggelse i kanten på den platån. Området i öst domineras av de stora evenemangsbyggnaderna Globen (Avicii Arena) och Tele2 arena. Norr om planområdet är marken flack med gatumark och spårområden. Västerut ligger de äldre delarna av Slakthusområdet där byggnaderna är låga. Söderut finns blandad

äldre låg bebyggelse med nyare högre bebyggelse. Bebyggelsen längs Palmfeltsvägen och Arenavägen utgör ett avslut på Slakthusområdet och är uppförd senare, samt med en högre och större volym, än övriga delar i området. Befintliga byggnader inom planområdet saknas, då de som tidigare stått här rivits i samband med den pågående omvandlingen av stadsdelen.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området består primärt av hårdgjorda ytor. Arenavägen i öst ligger idag några meter högre än planområdet. Planområdet har fram tills nyligen innehållit byggnader som nyligen rivits.

Naturvärden

Inom planområdet finns inga naturvärden.

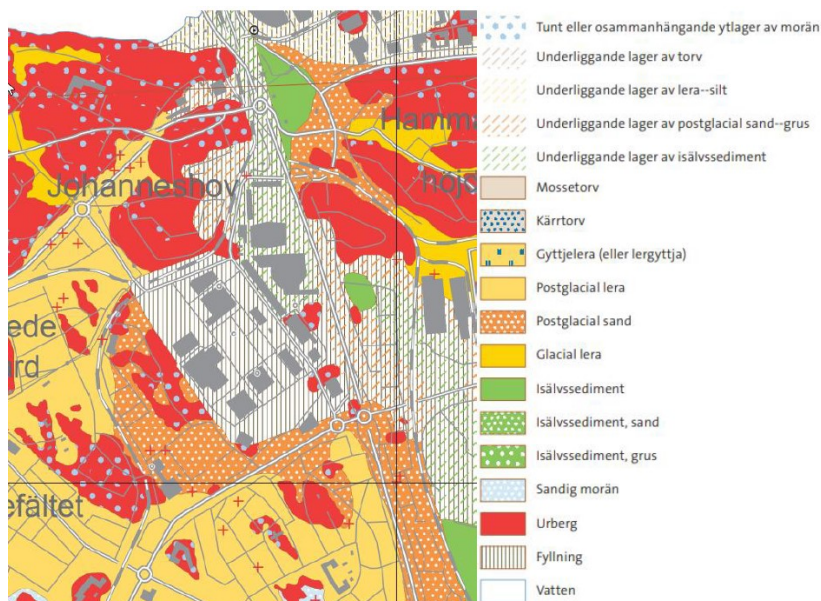
Rekreation och friluftsliv

Flera nya parker planeras i Slakthusområdet, och inom gångavstånd från planområdet finns även gott om lokala parker som Lindeparken och Blåsutparken.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Slakthusområdet ligger i anslutning till Stockholmsåsen som passerar i nord-sydlig riktning i läge för Globen och Tele2 Arena. Enligt SGU:s jordartkarta, se Figur 1, består de översta jordlagren i Slakthusområdet av fyllning ovan svallad sand alternativt ett tunt moränlager på berg. Djupet till berg i läge för nytt hus varierar mellan ca en meter i Arenavägen till som mest ca 7 m i nordvästra hörnet av planområdet, ca nivå +34,5. Ett djupare parti påträffades även öster om planområdets sydöstra hörn med ett jorddjup på ca 4 m, bergnivå ca +38,1. I läget där byggnader tidigare stått har bergschakt utförts. Området består generellt av fyllningsmassor, sannolikt återfylld sand från området. I de djupare punkterna i Rökerigatan bedöms jorden vara jungfrulig. I det området består jorden av sand som på djupet övergår i finsand, siltig sand, lerig siltig sand och närmast berget av lerig silt.



Figur 1, utdrag från SGU:S jordartskarta.

Ras/skred

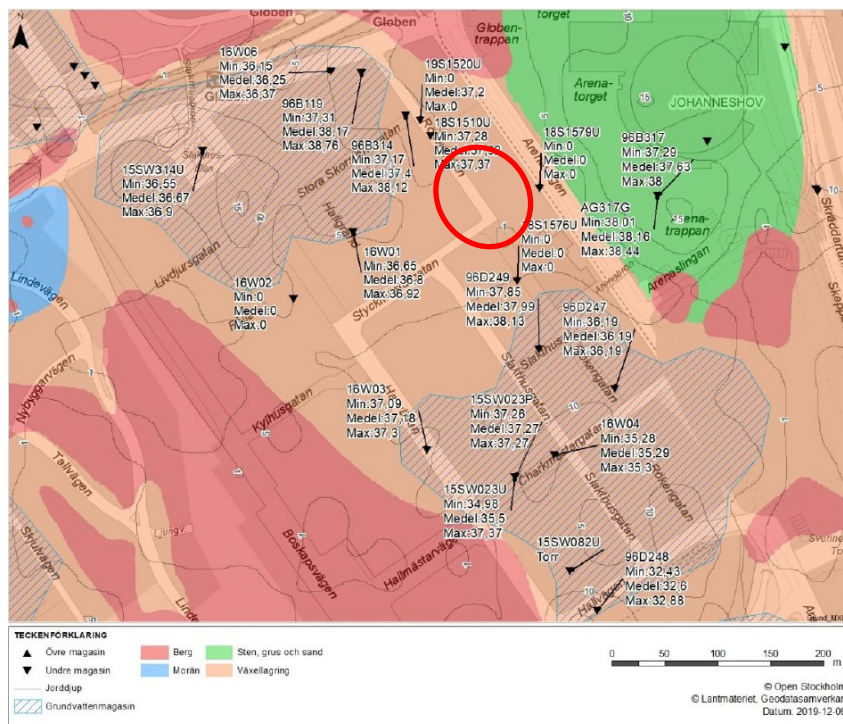
Ingen risk för ras eller skred föreligger inom planområdet.

Markradon

Stockholmsåsen går längs Nynäsvägen cirka 200 meter öster om detaljplaneplanområdet. Åsmaterial innebär generellt en ökad risk för markradon.

Hydrologiska förhållanden

Vid aktuellt område, i anslutning till den planerade norra stationsuppgången för nya tunnelbanan, finns ett grundvattenmagasin västerut. Detta grundvattenmagasin är skilt från isälvsaterialet i öster genom en bergsrygg som skapar en barriär mellan dessa två områden. Det finns även ett grundvattenmagasin söder om planområdet och även detta är skilt från det andra grundvattenmagasinet med höga bergnivåer. Grundvattenmagasinen och grundvattennivåer redovisas i Figur 2. Grundvattenröret 96B314 har mätts av Stockholms stad sedan 1991 och under senare tid av Region Stockholm och har vid cirka hälften av mättillfällena varit torrt. Grundvattennivåerna i detta rör har över tid varierat mellan +37,17 och +38,12 meter och medelvärdet är beräknat till +37,40 meter. Det är ungefär samma medelgrundvattennivå som uppmäts längs Rökerigatan vid stationsuppgången (grundvattenrör 18S1510U).

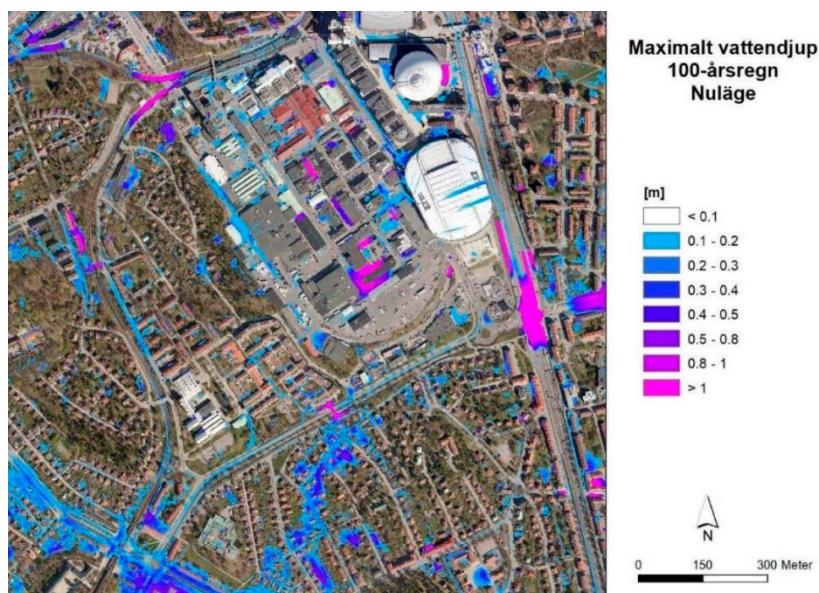


Figur 2, befintliga grundvattenrör, grundvattenmagasin och jordartsförhållanden i markytan.

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering med 100-årsregn och befintliga förhållanden har utförts för hela Slakthusområdet, och uppdaterats under hösten 2021.

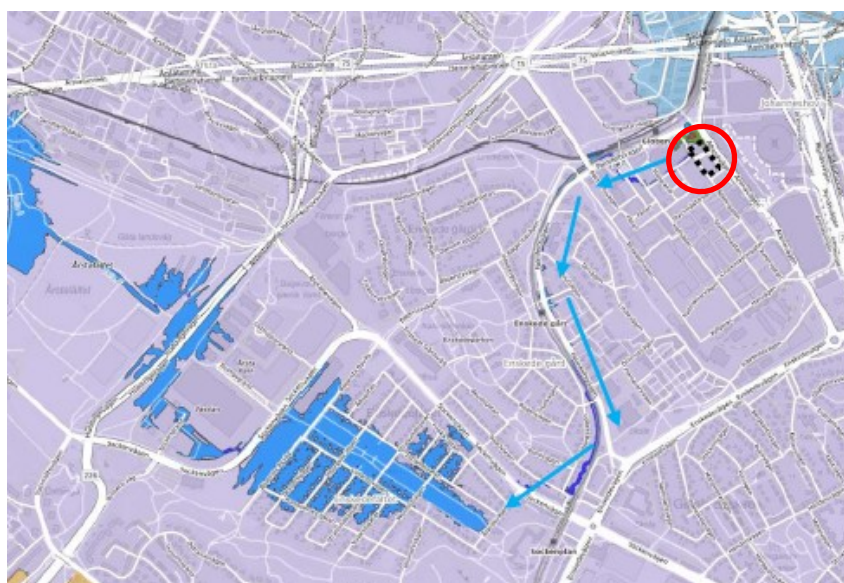
Modelleringen av ett 100-årsregn med klimatfaktor visar att vatten i nuläget samlas framför allt i lågpunkter inom Slakthusområdet. Dessa är garagenedfarter, instängda områden eller lågpunkter på vägar eller mellan byggnaderna. Vatten som kommer till området från högre belägna områden norrifrån samlas på spåransläggningen och leds bort. En del av regnet som faller över Slakthusområdet rinner av söderut och samlas i lågt liggande villaområden i Enske.



Figur 3: Nulägesmodellering: Beräknade maximalt vattendjup vid ett klimatkorrigerat 100-årsregn(WSP).

Fastigheten Sandhagen 2 är idag ett så kallat instängt område som saknar möjlighet till avrinning ut från platsen upp till 150 mm nederbörd (beräknat på situation innan byggnaderna rivits)

Regional avrinning vid extremregn sker vidare längs det befintliga tunnelbanespåret mot Vårflodsparken via privata fastigheter till Årstafältet där översvämning förmodas att ske i dagsläget vid fallet av extremnederbörd (ljusblåa områden), se fig.5.



Figur 5, avrinningsområden och översvämningsrisk nuläge (WSP)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800).

Enligt VISS 2021 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status beroende bland annat på övergödning samt halterna av koppar och zink. Strömmen uppnår ej god kemisk status på grund av på halterna kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS (perfluoroktansulfonsyra), bly, antracen och tributyltenn. Strömmen beräknas uppnå måttlig ekologisk status 2027.

Markavvattning

Mark- och miljödomstolen har gett Region Stockholm tillstånd för vattenverksamhet för tunnelbana till Nacka, Södermalm och Söderort i samband med arbetet kring de gällande detaljplanerna Dp 2014-18909 och ADp2014-18909 för nya tunnelbanan som är en del av detta vattenverksamhetsområde. Domstolen har bestämt villkor för både vattenverksamhet och så kallad miljöfarlig verksamhet. Region Stockholm följer upp att villkoren efterlevs i ett kontrollprogram för vattenverksamheten och ett kontrollprogram för den miljöfarliga delen.

Byggaktören är ansvarig för att få beslut för vattenverksamhet för byggnaden inom kvarteret.

Dagvatten

Idag består planområdet av en rivningstomt med rivningsmassor, eftersom de byggnader som tidigare stått på platsen nyligen rivits. Dagvattnet avleds till stadens ledningsnät utan fördröjning och rening.

Befintlig bebyggelse

Planområdet har tidigare innehållit två byggnader. En industribyggnad i tegel och en parkeringsgaragebyggnad. Bägge är nu rivna, som en del i den pågående omvandlingen av området.



Tidigare byggnader syns centralt i bilden

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

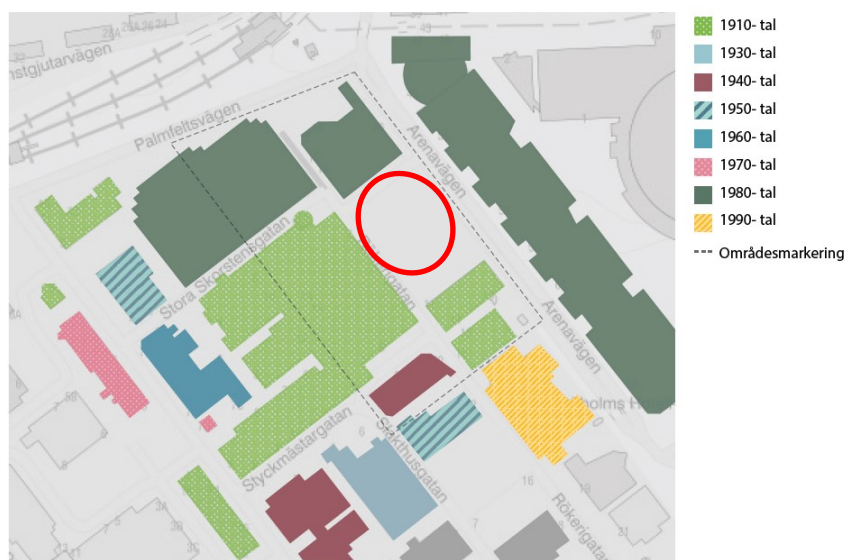
Stadsmuseets klassificeringskarta innehåller flera kulturmiljöklassade byggnader i närområdet.

- **Blått** är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.
- **Grön** klassning innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
- **Gult** är den tredje nivån som används vid klassificering. En gulklassning på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Figur 6, kultuhistorisk klassificering i området. Planområdets läge är markerat med röd heldragen linje. Bebyggelse på platsen är idag riven.

Den intilliggande bebyggelsen är tydligt kopplad till två utbyggnadsperioder. Den äldre slakthusbebyggelsen från 1910-talet och den nyare bebyggelsen i norr och öster från 1980-talet, se fig. 6.



Figur 7, ålder på byggnader i närområdet. Röda markering visar planområdets läge.

Slakthusområdet planerades aldrig för att vara ett landmärke. Slakthushallens höga skorsten och dess vattentorn har över tid ändå blivit landmärken i viss omfattning. Främst syns de utmed Rökergatan. Från övriga delar av Slakthusområdet syns de i varierande grad. I vissa lägen skymmer moderna byggnader, men från väster är det själva slakthushallen som skymmer sikten.

Eftersom byggnaden på Sandhagen 2 är riven syns Slakthushallen, skorstenen och vattentornet idag betydligt mer från Arenavägen än vad de gjort sedan 1946 då Sandhagen 2 bebyggdes. Byggnaden var i två våningar med fasader av gult tegel.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom detaljplaneområdet finns inga skolor och förskolor. Inom Slakthusområdet finns ett restauranggymnasium.

Sjukvård

Närmaste vårdcentraler finns i Dalen, Stureby, Årsta och Gullmarsplan. Närmaste större sjukhus är Södersjukhuset. Apotek finns i Globens centrum, Sandsborg och Gullmarsplan.

Övrig offentlig service

Närmaste bibliotek finns i Sandsborg liksom närmaste simhall.

Kommersiell service

Inom Slakthusområdet finns idag service i form av en järnhandel, caféverksamhet, kulturlokaler m.m. finns. De flesta övriga verksamheterna är relaterade till den kött- och livsmedelshantering som pågår inom området. Dock är dessa under successiv avveckling till följd av omvandlingen. Detaljplaneområdet ligger i nära anslutning till Globen Shopping som har ett stort antal butiker och restauranger. Under Tele2 Arena finns också restauranger, bowlingbana med mera.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet kantas idag av gatorna Rökerigatan i väster samt Arenavägen i öster.

Biltrafik

Palmfeltsvägen med ca 7000 fordon/dygn är den historiska angoringsgatan till Slakthusområdet. Från Palmfeltsvägen går Arenavägen med i dagsläget cirka 4000 fordon/dygn) som

passerar planområdet, genom Slakthusområdet, och ansluter till Enskedevägen.

De mindre gatorna Skorstensgatan och Rökerigatan används idag främst till lokaltrafik till och från verksamheterna längs gatan.



Figur 8. Bilden redovisar närliggande gator och ungefärliga flöden av motortrafik på respektive gata.

Gång- och cykeltrafik

Området har idag på många håll små flöden av gång- och cykeltrafik, eftersom det är anpassat för fordonstrafik för industri, och trottoarer och cykelbanor saknas inom Slakthusområdet.

Längs Arenavägen finns cykelbanor, som är särskilt trafikerade vid evenemang i Globenområdet.

Kollektivtrafik

Gullmarsplan, en stor terminal för kollektivtrafiken i södra Stockholm med lokal och regional buss- och tunnelbanetrafik är belägen ca 600 meter från planområdet.

Det är cirka 100 meter till tunnelbane- och tvärspårvägsstationen Globen, där tunnelbanans gröna linje till Hässelby och Hagsätra

stannar, liksom tvärbanan. Det är också cirka 100 meter till busshållplats vid Palmfeltsvägen.

I och med byggnationen av den beslutade nya tunnelbanan avses Globens tunnelbanestation läggas ned och ersättas av en ny tunnelbanestation i Slakthusområdet med två uppgångar. Den norra av dessa uppgångar är belägen inom detta planområde. Tvärbanan kommer att ligga kvar i sitt nuvarande läge.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns idag en lätt sluttning från öster till väster. Byggnaden och den allmänna platsmarken omkring den ska vara tillgängliga när området är omvandlat.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Det finns en transformatorstation i byggnaden direkt väster om planområdet. Avsikten är att flytta transformatorstationen in i den nya byggnaden, med ett erforderligt strålningsskydd runt den.

Förorenad mark

I den miljötekniska undersökningen uppmättes halter väl under Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) i samtliga analyserade prov, utom ett där PAH-H över nivån för MKM rapporterades. Medelhalten underskrider riktvärdet för MKM. MKM innebär att markanvändning som exempelvis kontor, industrier eller vägar kan vara lämplig, för Slakthusområdet planeras dock platsspecifika riktvärden användas.

Luft

De högsta beräknade halterna av partiklar, PM10 och kvävedioxid återfinns längs med Arenavägen, vilket är den gata som är mest trafikerad i närområdet. Dessutom är flertalet byggnader längs med gatan höga, vilket påverkar utvädringen av vägtrafikens utsläpp negativt. I nollalternativet (se luftkvalitetsutredning) ligger de beräknade dygnshalterna det 36:e värsta dygnet på Arenavägen i intervallet 25 µg/m³ till strax över 30 µg/m³, vilket innebär att miljökvalitetsnormen klaras.

Miljökvalitetsmålet Frisk lufts gränsvärde för dygnsmedelvärde, 30 µg/m³, överskrids på de delar av Arenavägen med smalast

gaturum. Även årsmedelvärde av PM10 längs med Arenavägen ligger strax över målvärdet för årsmedelvärde, 15 µg/m³.

Buller, vibrationer

Bullerkällorna i området består dels av väg- och spårtrafik, och dels av ljud från det intilliggande arenaområdet med Globen och Tele2 arena. Spårtrafiken består av både tunnelbana och tvärbanan, som båda passerar strax norr om planområdet. Under pågående byggnation i närområdet, av såväl nya byggnader som tunnelbanan, kan planområdet vara stört av buller i perioder.

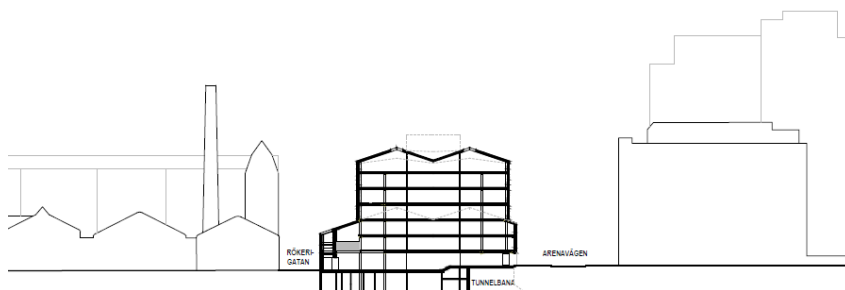
Farligt gods

Längs Arenavägen norr om Palmfeltsvägen transporteras farligt gods, utom riskavståndet för denna detaljplan. Även Nynäsvägen är transportled för farligt gods och detaljplaneområdet ligger inom cirka 300 meters avstånd från vägen. Den har heller därmed ingen direkt påverkan på planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att en byggnad med en uppbruten volym i 3-7 våningar uppförs på platsen. Byggnadens bottenvåning innehåller en uppgång till den nya tunnelbanestationen vid Slakthusområdet, samt en hög andel lokaler för utåtriktade verksamheter som restauranger, gym, caféer och liknande. I de ovanliggande våningsplanen möjliggörs kontorslokaler, samt på våning 1 och 2 samlingslokaler för centrumändamål, tänkta att användas för vernissage, konferens och dylikt. För att ge en flexibilitet för en eventuell framtida förändrad efterfrågan medges även hotell i alla våningsplan utom bottenvåningen.

Den högre byggnadsdelen i sju våningar medges centralt inom planområdet, och närmast kringgårdande gator trappas volymen ner till en trevåningsskala med ett asymmetriskt utförande som syftar till att tydligt möta den äldre bebyggelsen i väst.

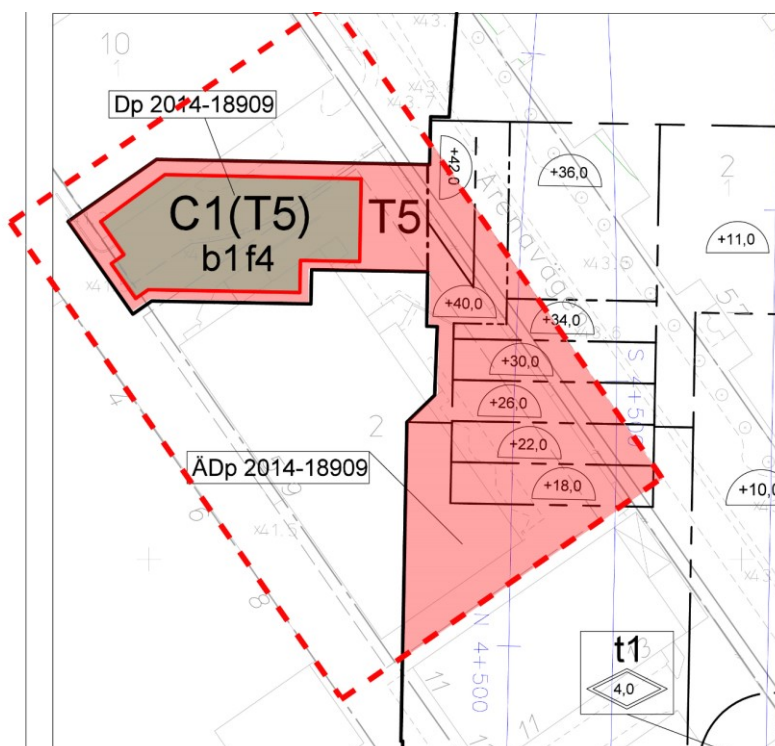


Sektion från söder där byggnadens asymmetriska silhuett och tak framgår. Till höger syns den högre bebyggelsen med Globenområdet. Till vänster den äldre och lägre industribebyggelsen (Lundgaard & Tranberg)



Vy över den nya byggnaden sedd från norr, med tunnelbaneentrén synlig i högra hörnet (Lundgaard & Tranberg ark.)

Den nya byggnaden kommer att byggas över den planerade tunnelbanan och dess uppgång i Slakthusområdets nordöstra del, vilken redan regleras i två detaljplaner. För att tydliggöra förhållandet mellan planerna och möjliggöra byggnationen av den tillkommande byggnaden så ersätter föreliggande detaljplan de två befintliga detaljplanerna inom det nya planområdet och sammanfogar dessa till en detaljplan. Inom planområdet kommer således endast en detaljplan finnas. Del av Dp 2014-18909 utgår och ersätts inom planområdet av föreliggande detaljplan. Detsamma gäller för ÄDp 2014-18909, se fig.9. De mindre ändringar som gjorts i de planbestämmelser som överförts från tunnelbanans detaljplaner har gjorts för att möjliggöra anläggningens integration med den nya byggnaden enligt de nya förutsättningar som sammanlänkningen innebär.

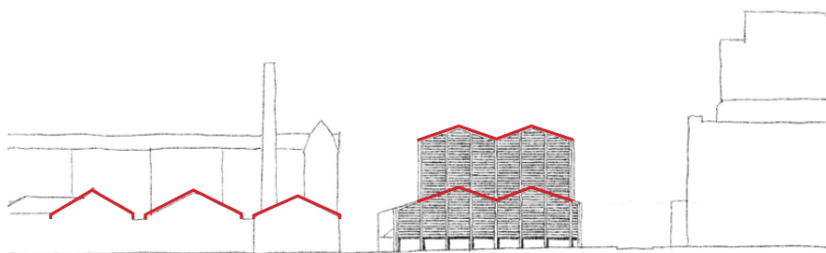


Figur 9. Röd streckad markering visar den aktuella detaljplanens utbredning. Rosa område anger område för ADp 2014-18909 som ersätts, grått område visar del där DP 2014-18909 ersätts.

Gestaltning- grundprinciper

Volym och taklandskap

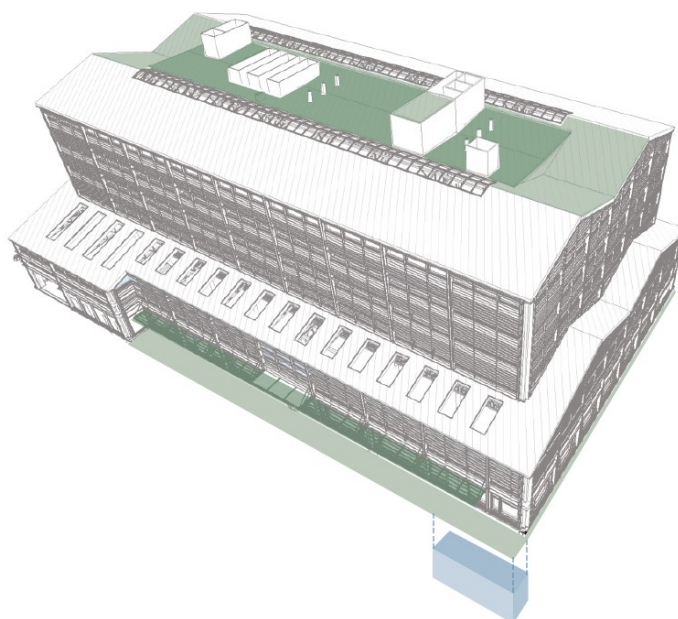
Byggnadens utformning bygger på en rationell konstruktion med repetitiva delvolymmer med tydlig inspiration från klassisk industriarkitektur. Volymen och dess asymmetriska kropp och taklandskap med fyra sadeltak har utformats för att möta såväl Globenområdet högre bebyggelse i öst som de låga kulturhistoriska byggnaderna i väst, och takvinkeln ska vara densamma i alla sadeltaken, 15-25 grader. Den högre huvudbyggnaden möter den omkringliggande kontorsbebyggelsen, medan de lägre sidodelarnas takfötter möter de äldre hallarna och ger huset en mänsklig skala.



Det seriella gavelmotivet med fyra sadeltak bildar en huvudvolym med en högre och en lägre del som möter den äldre arkitekturen (Lundgaard & Tranberg)

Volym och takutformning regleras genom bestämmelser om högsta byggnadshöjd ochnockhöjd, takvinklar samt utformningsbestämmelser kopplade till principillustrationer på plankartan.

På takets platta del, belägen mellan den övre byggnadsdelens två sadeltak, möjliggörs takpåbyggnader för tekniska behov för såväl tunnelbana som övriga lokaler (kontor, restauranter etc.) om totalt 175m². Påbyggnaderna är nödvändiga bland annat för att säkerställa erforderlig teknisk anläggning för tunnelbana och övriga funktioner i byggnaden. Dessa får överskrida högsta angivna nockhöjd med högst tre meter, och ska delas upp i minst två enheter. Avståndet till takfot/husgavel ska i samtliga riktningar vara minst 12 meter för att minimera synlighet från gatunivå.



Axonometri över byggnad med möjliga takpåbyggnader för tekniska anläggningar på tak. Illustrationen visar scenario med maximalt antal kvadratmeter anläggningar, dvs 175 m². (Lundgaard & Tranberg)

Fasadutformning

Byggnadens fasadgestaltning har sin utgångspunkt i en arkitektonisk idé där arkitekturens inre och yttre logik hänger samman och bidrar till ett sammanflätat uttryck mellan vertikala och horisontella element. Dessa arkitektoniska grundprinciper är en viktig del i byggnadens inpassning i det känsliga området, varför principerna regleras i plankartans utformningsbestämmelser.

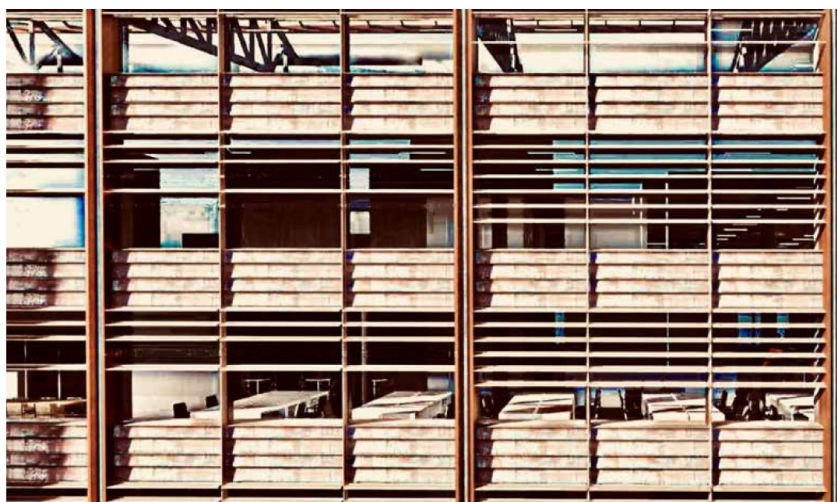
Fasaden är utformad som ett ”skelett” i cortenstål eller motsvarande, uppbyggt av en rad bärande, vertikala fasadpelare som ger byggnaden dess tydligt framträdande silhuett. Stålet har egenskaper som gör att det åldras med värdighet, och behåller sin känsla av ett gediget, robust material även efter många år. Huset ska bli en självklar del av Slakthusområdets färgpalett, där en dämpad färgskala i ljusa, varma jordfärger reflekterar ner ljuset i de smala gatorna. Används ett annat material än cortenstål ska detta vara likvärdigt avseende kulör och materialegenskaper som åldrande och uttryck. Detta regleras i en generell utformningsbestämmelse.



Principillustration, fasadskelett (Lundgaard & Tranberg arkitekter)

Stommen ger byggnaden en tyngd och ett industriellt uttryck som samspelar väl med de äldre byggnadernas gestaltning. Den bryts upp på motsatt ledd av horisontella fasadlameller som placeras på varierande avstånd från varandra och bidrar till en livfull,

varierad fasad som bryter upp intrycket av den stora volymen. För att kontrastera mot det tunga cortenstålet ska dessa utföras i ett ljust, varmt och högkvalitativt material som harmonierar med områdets övriga färgpalett, och glaspazier ska placeras så att ljusreflektioner och oönskad materialspeglning minimeras. Lamellerna har en funktion som solskydd, men utgör också en viktig del i helhetsgestaltningen, varför även dessa regleras i en generell utformningsbestämmelse.



De vågräta lamellerna placeras på olika avstånd från varandra, i syfte att ge solskydd och ett varierat uttryck (Lundgaard och Tranberg arkitekter)

Gestaltning tunnelbaneentré

Utbyggnaden av tunnelbanans nya sträckning mot Hagsätra får en ny station i Slakthusområdet, och dess norra entré placeras i det aktuella kvarteret som en del i byggnaden. Inkorporeringen av stationen i huset och det exponerade läget mot Norra Entrétorget gör att hela det aktuella huset kommer att bli en välbesökt och viktig entré till Slakthusområdet och ska framhävas som sådan.

Resenärslödena ger ett myller av människor i och kring huset. Arkitektoniskt gör stationsentrén avtryck i byggnaden och dess fasader. Entréerna markeras tydligt med ett stort pelarfritt utrymme och är avväxlade med en stor balk inom vilken en skylt för tunnelbanestationen möjliggörs. Endast en pelare medges innanför entrépartiet samt den hörnpelare som tas ned utanför entrén enligt illustration nedan. Väggbeklädnad samt undertak för

tunnelbanan utförs fram till fasad i den indragna nisch som entrépartierna av glas finns inom.



Illustrationsbild, norra fasadens nedre högra hörn med tunnelbaneentrén, vy från norr. Pelare medges endast vid entréns hörn samt centralt inom entrépartiet bakom glas (Lundgaard & Tranberg)

Skyltning

Byggnaden har ett exponerat läge vid Norra entrétorget och kommer att vara väl synlig från både lång och nära håll, varför även detaljer i det arkitektoniska uttrycket är viktiga.

Byggnaden inrymmer såväl kommersiella lokaler som kontorslokaler, och kommer att kläs med ett antal skyltar. Skyltning, belysning och övrig nödvändig fasadutrustning ska utföras varsamt och med hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och omgivningen. Skyltar ska vara friliggande och lysande. Placering, utformning, omfattning, material, färger, typsnitt och ljusstyrka ska utformas så att en god helhetseffekt uppnås i förhållande till husets arkitektoniska uttryck och i stadsbilden. Skyltar ska inte blanda. Skyltning får endast ske inom avgränsade områden och får exempelvis inte placeras över fasadpelare. Nedan följer en närmare beskrivning av skyltplacering och utformning.



Utformning och placering av skyltar (Lundgaard & Tranberg ark.)

1. Bottenvåning: Bottenvåningen ska upplevas öppen och inbjudande. Skyltning och belysning ska harmoniera med husets övriga gestaltning. Skyltning koncentreras i band längs med balkar runt hela husets bottenvåning.
2. Byggnadens lågdel (ovan BV): Den låga delen ska uppfattas som öppen och transparent och bör i möjligaste mån hållas fri från skyltning, med undantag för huvudentréerna mot Rökerigatan och Arenavägen.
3. Byggnadens högdel: Skyltning samordnas med den arkitektoniska helhetsgestaltningen för att uppnå en harmonisk helhetseffekt i stadsbilden. Skyltning får exempelvis inte gå över fasadpelare eller utformas så att husets huvudproportionering störs. Skyltning i högdel koncentreras kring byggnadens alla hörn mot Arenavägen (byggnadens östra sida) och utförs som friliggande skyltning.
- 4 & 5: Avser tunnelbanans skyltning och respektavstånd, se rubrik nedan.

Skyltning vid tunnelbana

Särskild hänsyn skall tas till tunnelbanans stationsentré med tillhörande skyltning och respektavstånd enligt nedan skall hållas. Detta för att tunnelbaneuppgången ska vara framträdande i stadsrummet, och väl synlig.

Från indragen fasad mot Norra Entrétorget ska respektavstånd till tunnelbaneskylt om 3,2 meter hållas. För fasad mot Rökerigatan gäller minst 6,2 m. För båda dessa ytor samt för ytor ovan entré

gäller vertikalt respektavstånd underkant balk och uppåt 4,7 meters respektavstånd.



Fasad mot Norra entrétorget, stationsentrén i nedre högra hörnet, med respektavstånd till tunnelbanans skyltning markerat med röd streckad linje (Lundgaard & Tranberg arkitekter)



Fasad mot Rökerigatan med markerat respektavstånd till tunnelbanans skyltar markerad med röd streckad linje. Blått markerar tätt (ej glasat) område för möjlig konstnärlig utsmyckning i fasad (Lundgaard & Tranberg arkitekter)

Mötet med omgivningen

Byggnaden möter både den småskaliga industrihallsbebyggelsen och den senare tillkomna storskaliga kontorsbebyggelsen längs Arenavägen- fyra omgivande stadsrum av olika karaktär; från torg till gränd, och från smågata till stadsgata.

Rökerigatan

Byggnadens indrag i fasaden mot Rökerigatan ger plats till en zon på kvartersmark där caféer och restauranger kan kliva ut i stadsrummet, vilket bidrar till ambitionen om att detta ska vara en småskalig, myllrande gata. Med byggnadens huvudentré vänd åt detta håll ökar tryggheten på gatan. De historiska hallarna och det gamla vattentornet gör gatan till en signaturgata för hela området, där gammalt möter nytt.

Norra Gränd

Även mot Norra Gränd kan caféer och restauranger flyta ut i gaturummet. I hörnan mellan Rökerigatan och Norra Gränd planeras en restaurang som ger liv till den lilla platsbildningen vid den historiska Hudboden. Här finns goda sollägen under morgon och fram till lunchtid året om.

Norra Entrétorget

Torget blir en av Slakthusområdets huvudentréer, och från stationsentrén kommer ett stort flöde av människor som ger torget liv och trygghet. Det karakteristiska gavelmotivet blir ett signum för det gamla och det nya. Torgets utformning hanteras primärt inom ramen för etapp 2A, "Kulturkvarteren". Samråd för denna planeras ske under våren 2022.

Arenavägen

Lokalerna mot Arenavägen får entréer vända ut mot gatan, vilket bidrar till trygghetsskapande om lokalerna fylls med verksamhet som kan hålla öppet sent, och en aktiv bottenvåning i denna riktning.



Illustrationsbild, den nya byggnaden sedd från Arenavägen i sydost (Lundgaard & Tranberg).

Användning

Kontor

Kontor tillåts i alla våningsplan utom bottenvåningen, där endast komplement som exempelvis hiss, soprum och reception tillåts eftersom bottenvåningen ska vara publik i stor utsträckning. Syftet med detta är att säkerställa att gatuplanet är befolkat under en stor del av dygnet för att bidra till en tryggare gatumiljö i närområdet. I källarvåningen är delar av ytorna reserverade för tunnelbanans anläggning. Överenskommelse mellan berörda parter kring användning av ytorna sker i separat avtal.

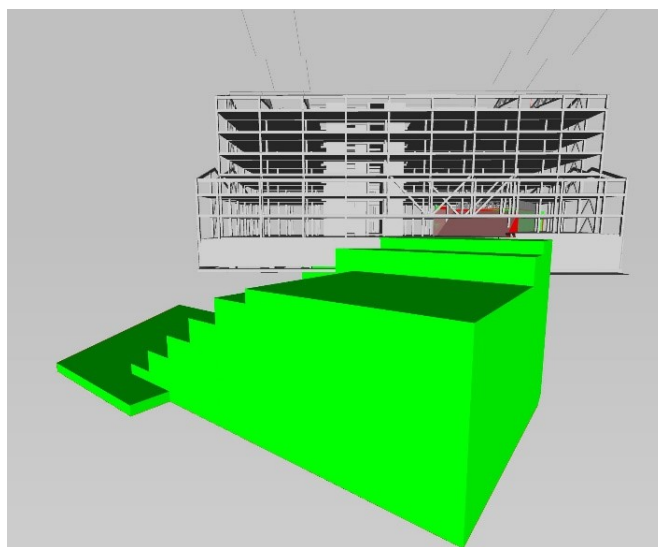
Centrum

Planen anger att centrumändamål ska finnas i bottenvåning och får finnas i källarvåning samt på plan 1 och 2. Det är kravställt att minst 40% av bottenvåningens area ska utgöras av publika verksamheter, och att kontor och hotell (utöver komplement som lobby, reception m.m) ej får finnas i bottenvåning. Andelen uppglasning av bottenvåningens fasader regleras också. Syftet är att säkerställa att bottenvåningen som möter de omgivande stadsrummen blir en trygghetsskapande och livgivande del av byggnaden. Med publika verksamheter avses sådana där du inte måste vara anställd för att ha tillträde som restaurangverksamhet, handel, gym och caféer. Reception/lobby för kontor kan också inkluderas i bottenvåningen om det säkerställs att denna placeras i en öppen miljö och utformas inbjudande. Centrumändamål medges på plan 1 och 2 för att möjliggöra lokaler i flera våningsplan än i bottenvåningen, och för att möjliggöra

exempelvis co-workingtor och lokaler för exempelvis utställningar och dylikt som komplement till kontorsutrymmena.

Tunnelbana

Den norra uppgången till tunnelbanans nya station i Slakthusområdet kommer att integreras i och under den föreslagna nya byggnaden. Detta innebär att några av planbestämmelserna i tunnelbanans detaljplaner anpassats för att fungera tillsammans med den aktuella byggnaden.



3D-illustration av förhållande mellan ny byggnad och tunnelbanans anläggning, Tunnelbanans servitutsrätt (grönt område) enligt Järnvägsplan, inkl. rulltrappsschakt igenom stationsbyggnaden och under Arenavägen, samt schaktbegränsningar i plankartan. Vy från Arenavägen. (Förvaltningen för utbyggd tunnelbana)

När föreliggande detaljplan vinner laga kraft upphör dp2014-18909 samt Ädp 2014-18909 att gälla inom planområdet. Här redovisas de överföringar och ändringar som gjorts av dessa detaljplaner.

- Bestämmelsen T5 i Ädp 2014-18909 utgörs i denna plan av fyra bestämmelser – T1, T2, T3 och T4. Detta för att säkerställa att tunnelbaneentrén under och över marknivå fungerar tillsammans med den nya byggnaden i övrigt. T1 avser tunnelbaneanvändning från +18 under mark upp till gatunivå vid Arenavägen, +42. Dessa redovisas även i sektioner i plankartan. T2 avser del av tunnelbaneanläggningen som är integrerad i byggnaden,

men endast den del som är under och upp till och med gatunivå, mellan +25 och +41,5. T3 gäller från +25 (under mark) och upp till +48,5 över mark, och innefattar tunnelbaneentréns fysiska utbredning i byggnadens källarvåning och bottenvåning. T4 är också del i tunnelbaneanläggningens rättigheter och gäller under mark upp till gatunivå, mellan +17 under mark och gatunivå +42 vid Arenavägen. Schakt och konstruktion för byggnaden är också överenskomna i projekteringsavtal mellan berörda parter. I vissa delar delar T-bestämmelserna utrymme med andra användningar, efter överenskommelse i avtal mellan berörda parter (byggaktör och Region Stockholm)

- Tidigare utförandebestämmelse "b1" (utöver högsta totalhöjd får teknisk anläggning sticka upp 1,5 meter) ingår i den nya planens bestämmelse med samma namn, "b1", i vilken totalt 175 kvadratmeter tekniska anläggningar tillåts på taket. Dessa får sticka upp max 3 meter ovan högsta angivna nockhöjd, och ska utföras som minst två separata enheter.
- Bestämmelse f4 säkerställer att ramp, trappa och mur får anordnas i anslutning till tunnelbaneentrén, som angivet i tunnelbanans detaljplan. I detta område ska en fri höjd utan byggnad finnas mellan gatunivå +41,5 och 46,0 meter. Pelare får endast finnas på angivna ytor enligt hänvisning i plankartan.
- Användningsbestämmelse C1 har i denna plan delats upp i T3 och C1, innehållet är detsamma som i tidigare plan, tunnelbaneuppgång med tekniska anläggningar samt centrumändamål
- En ny utformningsbestämmelse avseende tunnelbaneentrén har lagts till, f1, vilken reglerar transparens/uppglasning av denna- "Tunnelbanans entré mot gata ska huvudsakligen utföras i transparent material". Denna ersätter Ädp:s "f4" ("entrébyggnads fasad ska i huvudsak utföras i transparent material"). Bestämmelsen har samma syfte, men skrivelsen "entrébyggnad" har ändrats då det blir otydligt vilken byggnad som avses med "entrébyggnad" eftersom en ny byggnad tillkommer ovanpå tunnelbanans uppgång.

Syftet är att tunnelbanans entré ska vara lätt att urskilja på långt håll och får inte skymmas av pelare. Framför entrén ska det finnas tillräcklig fri yta för att resenärströmmarna inte ska hindras eller komma i konflikt med annan trafik. Denna yta säkerställs i utformningsbestämmelsen f4.

Vid entrén ska en väl synlig skylt med stationsnamnet finnas. Planen säkerställer att ingen annan skyltning får finnas inom tunnelbaneentréns område, och att respektavstånd ska finnas.

Servitutsrätten för tunnelbanan inom det aktuella planområdet är oförändrad, utom där avtal om annat finns eller ska tas fram och avseende teknikpåbyggnad, där tunnelbanans behov av dylik integreras i den nya byggnadens taklandskap, som regleras i bestämmelse b1. Denna avses också vara del i servitutsrätten.

Kvartersmarkens anordnande

Avseende kvartersmarkens utnyttjande har tunnelbaneplanens skrivelse om att marken i anslutning till tunnelbaneentrén får bebyggas med skärmtak, ramp, trappa och mur tillhörande tunnelbaneanläggningen överförs.

Elnätstation

I källaren inryms en elnätstation, vilken inkapslas i erforderligt strålningsskydd som krävs då elnätstationer inryms i byggnader. Elnätstationen ska alltid vara tillgänglig för nätägaren och motsvara dennes krav avseende arbetsmiljöförhållanden och utförande.

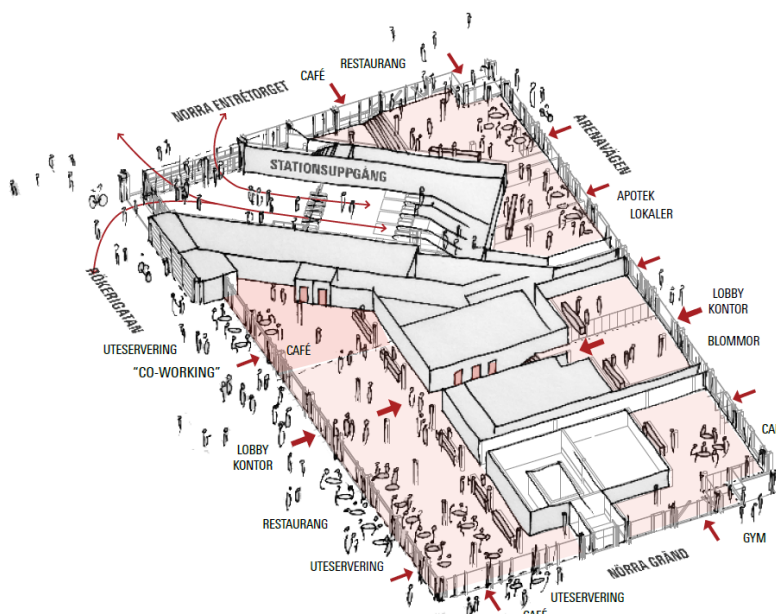
Hotell

Hotellverksamhet möjliggörs i större delen av byggnaden, för att ge en flexibilitet för framtida förändrade behov av kontorslokaler. Hotellrum (sovrum) tillåts dock inte dela vägg med de delar av byggnaden där tunnelbaneentrén finns då det är olämpligt av buller och vibrationsskäl. Hotell är en verksamhet som innebär att människor rör sig in och ut ur byggnaden under dygnets alla timmar, vilket bedöms tillföra positiva värden i kvarteret.

Trygghet

Till och från tunnelbaneentrén kommer människor att röra sig dygnet runt under helgerna, och vid evenemangstillfällen kommer det att handla om stora folkmassor som har entrén som målpunkt. Ur trygghetssynpunkt är det i huvudsak positivt, men en tunnelbanenedgång i närheten av stora evenemanglokaler

innebär också en risk för konflikter, och polisens erfarenheter visar att det utgör en ökad risk för brott. Byggnadens bottenvåning innehåller en stor andel publika lokaler, och förhoppningen är att flera av dessa ska kunna hålla öppet sent på kvällarna, då exempelvis restauranger och gym möjliggörs. En del i syftet med detta är att i möjligaste mån säkerställa att kvarteren runt tunnelbaneentrén befolkas under en stor del av dygnet för att öka tryggheten på gatorna och torget.



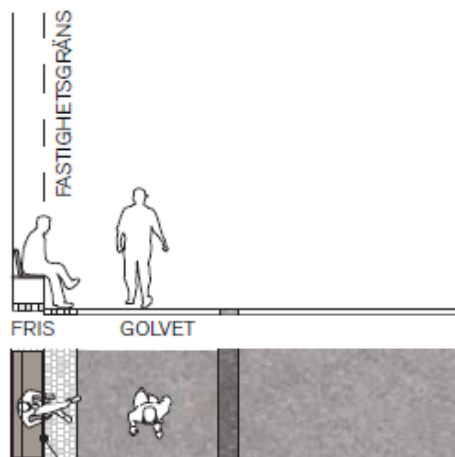
Illustrationen visar ett exempel på programmering av byggnadens bottenvåning, med tunnelbaneentrén i sydvästra hörnet och byggnadens huvudentré mot Rökerigatan. (Lundgaard & Tranberg)

Utemiljö

Fris

Mellan byggrätten och fastighetsgränsen finns en smal remsa kvartersmark om 0,5 meter som kallas fris. Frisen framför tunnelbaneanläggningens entré innefattar skrapgaller.

Frisen möjliggör planteringar längs fasaderna som kan ge gröna gaturum även i områdets smala gator där gatuträd inte ryms. Frisen kan ta hand om takvatten från kvarteren, och bildar en övergång mellan offentligt och privat som kan understödja att gatorna används för vistelse. Frisen på kvartersmark kan användas för kvarterets möblering i form av sittbänkar och dylikt, så länge trottoaren hålls fri från möblering. En fris om ytterligare 0,5 meter finns dikt an kvartersmarken på allmän platsmark.



STÅLKANT H: 60 MM

Frisen kan användas för möblering på kvartersmark. Det naturliga ledstråket ska dock löpa obehindrat även vid möblering.

Exempelsektion, fris om 0,5 m på kvartersmark (till vänster) och 0,5 m på allmän platsmark (till höger)

Kvartersmark Rökerigatan

Längs Rökerigatan på kvartersmark finns ett indrag som skapar en zon där uteserveringar kan finnas, och dagvattenhantering planeras. Planen reglerar att murar och staket inte får finnas inom denna zon då avsikten är att ytan ska upplevas tillsammans med resterande del av Rökerigatan som en helhet. Planteringslådor om max 50 centimeters höjd medges då de möjliggör grönska i form av träd och liknande som kan bidra positivt till gaturummet utan att avskärma zonen i för hög utsträckning.

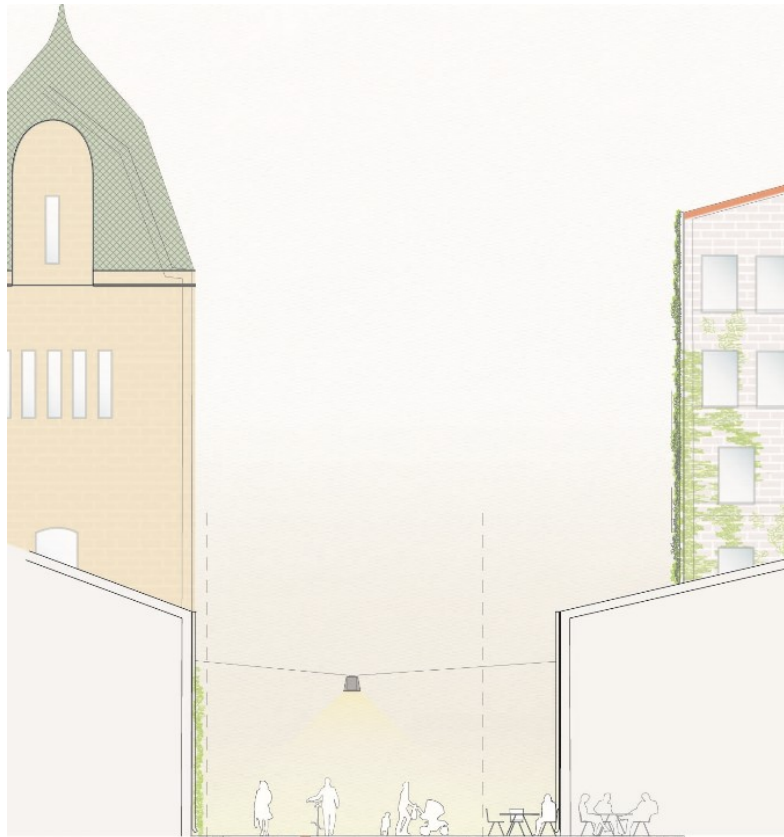


Illustrationsbild, byggnaden från sydväst/Rökerigatan (Lundgaard & Tranberg)

Gator och trafik

Gatunät

Byggnaden kommer att omges av den nya gatan Stora Skorstensgatan i norr, Norra Gränd i söder samt befintliga Rökerigatan i väster och Arenavägen i öster. I det nordvästra hörnet av byggnaden där en uppgång till nya tunnelbanan planeras, kan stora fotgängarströmmar förväntas, vid större evenemang i Globenområdet. Uppgången ansluter till korsningen mellan Rökerigatan och Stora Skorstensgatan och den plats som kallas Norra entrétorget. För att säkert hantera stora mängder fotgängare intill tunnelbanan planeras för öppna ytor vid Norra entrétorget, samt att Stora Skorstensgatan enkelriktas och regleras som gångfartsområde. Rökerigatan regleras som gågata. Dialog förs med Region Stockholm om hur ytorna på torget ska utformas så att utrymning och insläpp av stora folkmängder till tunnelbanan kan ske på ett säkert sätt. Torget ingår till största delen i detaljplaneetapp 2A, vilken planeras samrådats under våren 2022.



Illustrativ sektion "gågata" (Gator liknande Rökerigatan, Norra gränd)



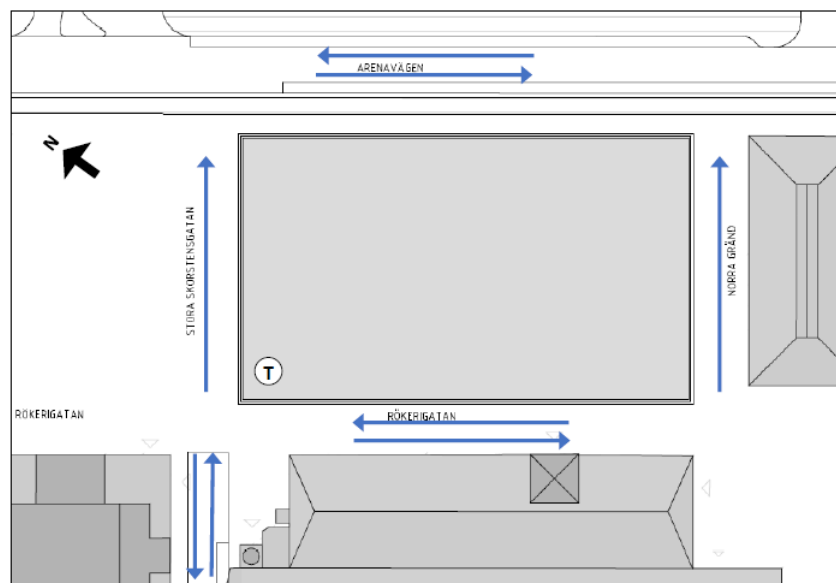
Illustrativ sektion "gångfartsområde" (Gator liknande Norra entrétorget)



Illustrativ sektion "Lokal huvudgata" (Gator liknande Arenavägen)

Arenavägen öster om planområdet avses sänkas inom arbetet med den pågående detaljplaneetappen 2A, som en del i omvandlingsarbetet med Slakthusområdet som helhet och den framtida utformningen av områdets gator. Den aktuella byggnaden och tunnelbaneuppgången byggs dock så att de fungerar med sin närmiljö oavsett om den kommande sänkningen tillkommer eller inte.

Stora Skorstensgatan samt Norra Gränd kommer att vara enkelriktade. Genom att enbart tillåta trafik i riktning österut kan trafikflödena på dessa gator minimeras, se fig. 10.



Figur 10. Illustration av påbjudna körriktningar kring det nya kvarteret.

Angöring sker primärt från Arenavägen och sekundärt via Norra Gränd och Norra Entrétorget/Stora Skorstensgatan.

Norra Gränd utformas som ett tillgängligt stråk som bidrar till att koppla samman Slakthusområdet med Arenavägen och Globenområdet. Gatan kommer att regleras som gågata, och fordon framförs därmed på gåendes villkor. Norra gränd kommer vid behov och vid givna tidpunkter att trafikerats av fordon som behöver angöra den nya byggnaden vid exempelvis sophantering, varutransporter och t.ex. för tömning av fettavskiljare. Gatans bredd medger uppställning av angörande fordon samtidigt som lastbil har möjlighet att passera.

Längs Arenavägen planeras en längre angöringsremsa med plats för parkering för rörelsehindrad, angöring för personbilar samt dedikerad plats för varutransport och sophantering. Längs Arenavägen går ett huvudcykelstråk som gör att sikten ut från Norra Gränd och Stora Skorstensgatan behöver vara god.

Funktionen att tömma fettavskiljare föreslås placeras på Norra Gränd för att undvika korsande slangar över gång- eller cykelbana längs Arenavägen, samt till Norra entrétorget, då avskiljare krävs för planerad restaurangverksamhet där.

Längs Rökerigatan i anslutning till tunnelbaneentrén finns personalentré och driftsutrymmen tillhörande tunnelbanan. Räddningstjänst med ärende till tunnelbanan kan angöra vid entrén mot Norra Entrétorget.

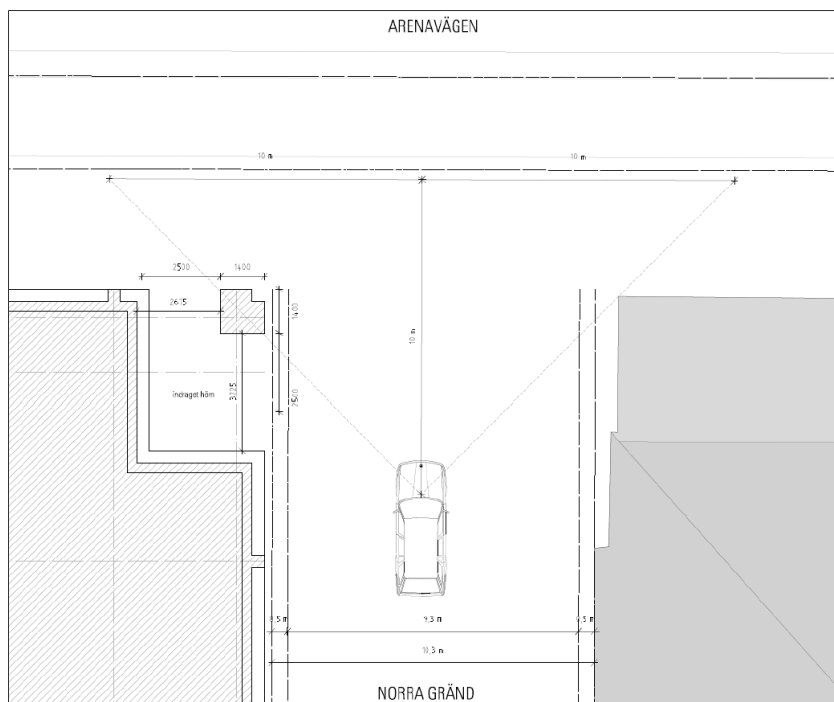
Utfarter

Sikten ut från Norra Gränd vid utfart mot Arenavägen ska vara god, med hänsyn tagen till cykelbana och gångtrafik. Siktinkel på 10 meter mätt från cykelbana in på tvärgata samt 10 meter åt sidorna ska vara fria.

Utöver sikt för relationen motorfordon och cykel finns även ett behov att fasa av hörnen för att minimera risk för kolliderande fotgängare kring byggnadens hörn. Normalt ska en avfasning ske om 1,5 meter längs båda riktningar i hörnet. Ett indrag av hörnet korsningen Norra gränd/Arenavägen regleras i planbestämmelse f2 för att möjliggöra siktinkel och därmed trafiksäkerheten. Pelare möjliggörs dock i dessa hörn, av konstruktionstekniska och arkitektoniska skäl.

Se fig.11.

För utfart mot Arenavägen, såväl från Norra Gränd som från Stora Skorstensgatan, gäller att trafiken ska hålla låg hastighet och att utformningen av gatorna och dess beläggning anpassas utifrån detta.

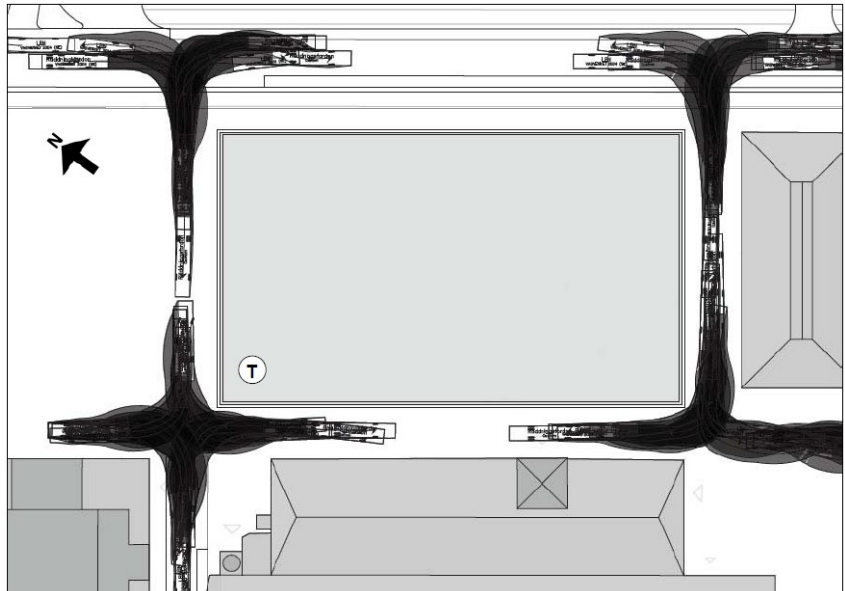


Figur 11, princip för krav och önskemål gällande siktinklar (Lundgaard & Tranberg).

Bredden längs Rökerigatan är cirka 8,8 meter exklusive förgårdsmark och medger därmed att en angörande lastbil kan passeras av en annan, detsamma gäller för Norra Gränd, där bredden är cirka 9,3 meter exklusive förgårdsmark.

Gatornas bredd och byggnadens planerade utformning medger att lastbil kan svänga från Rökerigatan till Norra Gränd i riktning

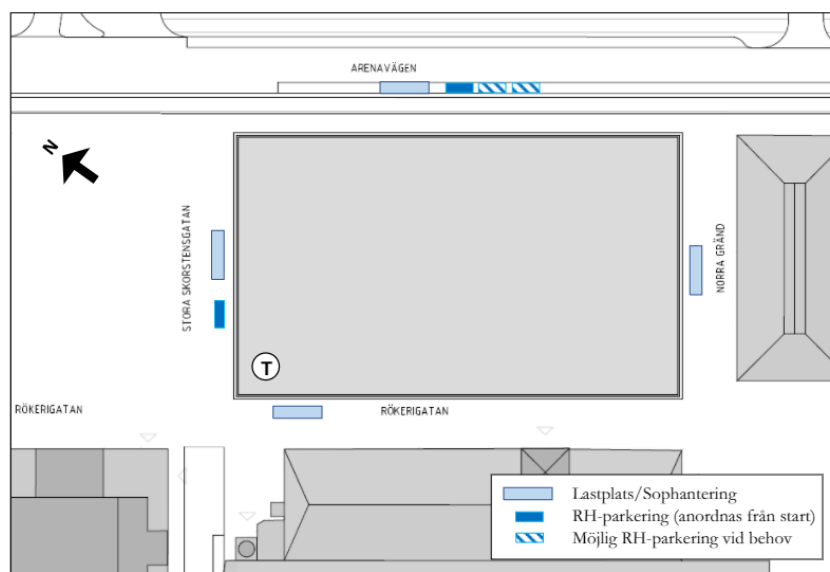
österut. Samtliga berörda gator och byggnader har studerats så att körspår för lastbil klaras i tillåtna körriktningar, enligt fig. 12.



Figur 12. Körspårstudier Lastbil och Räddningstjänst (Sweco).

Tillgänglighet och angöring

En utpekad plats för sophantering/varutransporter anordnas på Arenavägen. På Rökerigatan medges endast angöring för tunnelbanans behov av sophämtning m.m. och blåljusfordon. I samband med planens genomförande iordningsställs en parkeringsplats för rörelsehindrade, och ytterligare tre möjliggörs för att kunna iordningsställas vid behov. Tillgänglig angöring kan ske från samtliga gator runt byggnaden.



Figur 13- möjlig angöring samt platser för sop- och varuhantering och möjlig RHP.

Parkering

Bilparkering

Framtagen resplan för detaljplanen visar att cirka 75 parkeringsplatser för bil bedöms kunna efterfrågas av de cirka 1000 personer som planeras arbeta i byggnaden. Inga av dessa tillskapas dock inom den aktuella fastigheten. Platserna kommer att erbjudas i det befintliga garage som tillhör närbelägna Tele2 Arena några hundra meter bort, genom parkeringsköp där. Målet är att de som arbetar i eller besöker fastigheten ska resa med bil i en lägre utsträckning och ha en högre benägenhet att resa till och från arbetet med kollektivtrafik, till fots och med cykel än de som arbetar i innerstaden. Möjligheten att uppnå en hög andel hållbart resande är bedöms vara god, med tunnelbana i byggnaden och god tillgång till cykelfaciliteter som omklädningsrum och väderskyddade p-platser.

Cykelparkering

För cyklar bedöms cirka 237 cykelparkeringsplatser efterfrågas, då anställda i byggnaden och besökare till lokalerna i bottenvåningen räknats samman. Majoriteten av dessa, platserna för de anställda, planeras tillskapas i byggnadens källarplan, tillsammans med omklädningsrum och andra faciliteter.

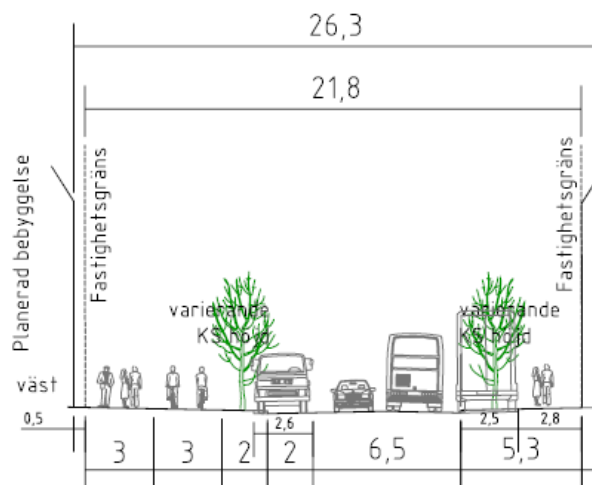
Cykelparkering tunnelbana

Enligt Slakthusområdets gemensamma Mobilitets- och parkeringsstrategi föreslås cykelparkering vid områdets tunnelbaneentréer uppgå till cirka 5 platser per 100 påstigande resenärer under morgonrusningen. För denna station beräknas cirka 300 personer kliva på vid stationen under morgonrusningen, varför behovet framräknats vara cirka 15-20 platser. Dessa platser kommer att anordnas i anslutning till tunnelbaneentrén, på Norra entrétorget. Platserna ska placeras så att de fungerar för lokala målpunkter likaväl som till kollektivtrafiken, och de utgör därmed även besöksparkering till kvarteret.

Gång- och cykeltrafik

Längs Arenavägen planeras ett huvudstråk för cykel. Det innebär en separat körbana för cykeltrafiken om 3 meter. Mellan cykelvägen och byggnadens fasad anläggs trottoar, även den 3 meter bred.

Detaljplanen omfattar inte hela Arenavägens bredd. Resterande del av Arenavägen i detta läge samt kommande sänkning av vägen hanteras inom ramen för pågående arbete med detaljplan för Slakthusområdet etapp 2a, vilken beräknas samrådats under våren 2022.



Sektion, Arenavägen

Teknisk försörjning

Ledningar, vattenförsörjning, spillvatten

I Rökerigatan finns flertalet ledningar, bland annat vatten, gas, el, opto samt kombinerat spill- och dagvatten. Den kombinerade spill- och dagvattenledningen ligger nära rivna byggnader inom fastigheten, och delvis på stort djup (ca 4 m). VA-ledning kommer att tas ur drift och återställas i nytt läge innan den nya byggnaden tas i drift.

Energiförsörjning

Byggnaden planeras att försörjas av fjärrvärme och fjärrkyla som kommer dras fram i Rökerigatan, samt i Stora Skorstensgatan.

Under den nya byggnaden, i dess källare, tillkommer en ny elnätstation. Access och angöring till nätstationen sker direkt från Rökerigatan. Utrymmena direkt innanför dörrpartierna är utformade för erforderligt personalflöde och materialtransport för denna.

Avfallshantering

Angöring för sopbilar kan ske på Arenavägen och via Norra gränd, där även bilar för fettavskiljare kan angöra. Erforderliga avstånd enligt riktlinjerna ska hållas. Placering av soprum ska anpassas till var sopbilen kan angöra.

Avfallshantering för tunnelbanans räkning sker via soprum på Rökerigatan.

Fastigheten kommer inte att anslutas till sopsugssystemet.

Räddningstjänst

Räddningstjänst kan ta sig fram till samtliga entréer via allmänna gator.

Grönytefaktor

Byggnadens tak förses med gröna tak av olika typ. Tjockare på den planare delen av taket där element som insektholkar och faunadepåer bistår med ekosystemtjänster. På det något brantare sadeltaket används en tunnare typ av sedumtak med god vattenhållande förmåga. Mot Rökerigatan och intill byggnadens huvudentré och uteserveringar planeras vinrankor växa upp på en långsträckt pergola. Växtbäddarna placeras invid stuprörslägen för att kunna ta tillvara takvattnet. Här växer bärande buskar och smala pelaraplar. I södra hörnet placeras ett smalkronigt träd ovanpå det dagvattenmagasin som fördröjer fastighetens takvatten.

Utmed byggnaden finns en fris en halv meter utanför fasadliv. Här utförs växtbäddar vid stuprörslägen med blommande perenner.

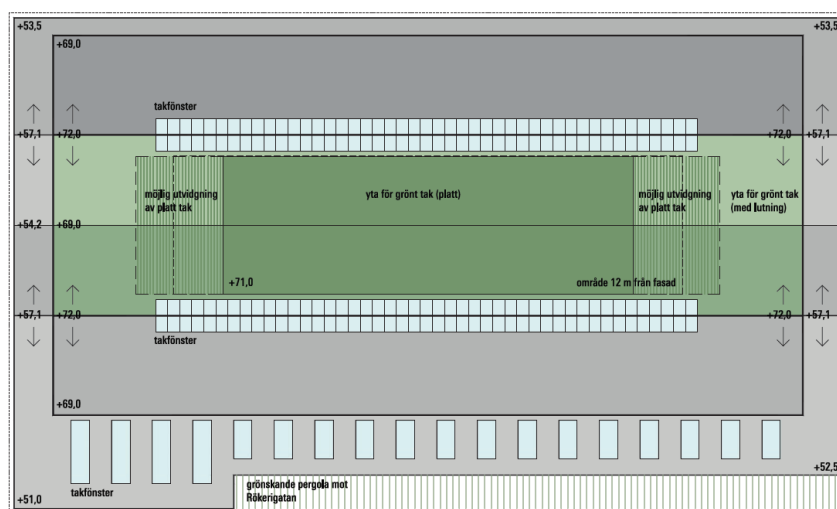


Illustration grönytefördelning (Topia)

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

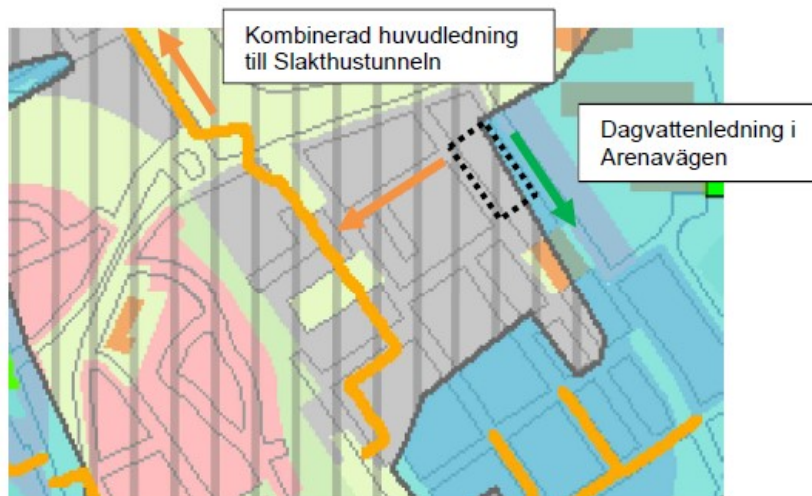
De miljöfrågor som har betydelse för projektet är dagvatten, översvämningsrisk, buller samt miljökvalitetsnormer, vilka har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt Stockholm Vatten och avfalls avrinningsområdeskarta är området anslutet till ett kombinerat system, se fig. 14. Dagvatten från befintlig fastighet Sandhagen 15 och Sandhagen 2 är anslutet till det kombinerade systemet och avleds till kombinerad huvudledning (orange) med anslutning till Slakthustunneln som leds till Henriksdals avloppsreningsverk.

I samband med exploateringen kommer norra delen av Slakthusområdet få ett separerat ledningssystem, men fortfarande ledas till Henriksdals reningsverk. Enligt Stockholm Vatten och Avfall kommer dagvatten från denna del på sikt att ledas direkt till Strömmen.

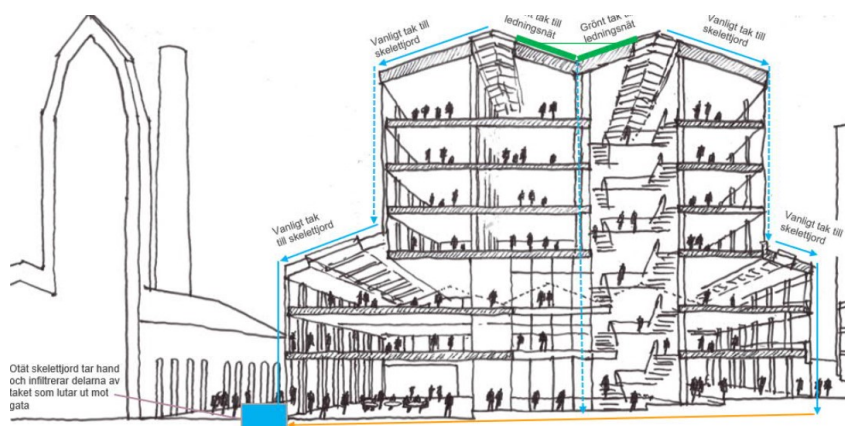
Resultaten från dagvattenutredningen påvisar att föreslagen utbyggnad kommer att minska föroreningstransporten från området och öka möjligheterna till att miljökvalitetsnormerna nås för recipienten (Strömmen). Stadens bedömning är således att ett genomförande enligt detaljplanen inte äventyrar att miljökvalitetsnormer för vatten nås för recipienten.



Figur 14. Tekniska avrinningsområden (SVOA, 2020). Planområdet markerat med streckad linje.

Dagvatten kvartersmark

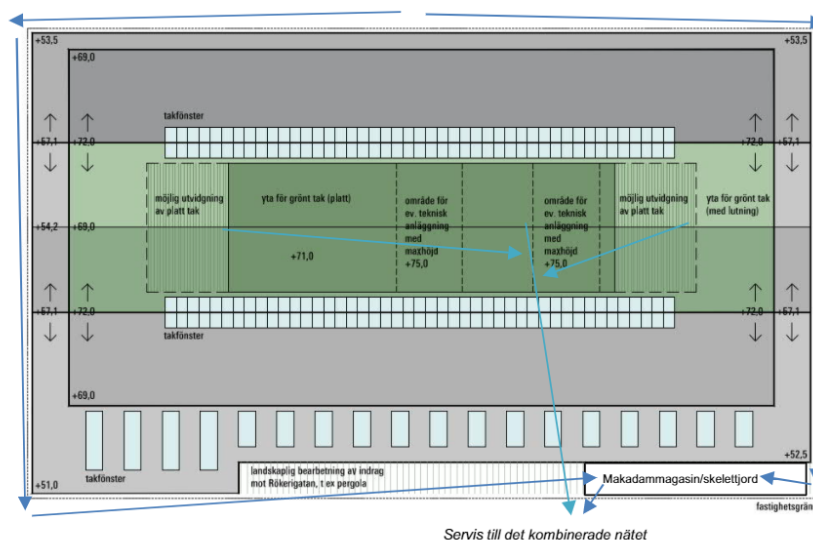
Ett platt, grönt tak föreslås mellan de höga takdelarna i den övre delen av byggnaden. Detta kan hålla 25 mm regn utan utflöde. Överskottsvatten leds till ledningsnätet i gata. Takdelar på de höga takdelarna mot gata samt de lägre delarna leds via ledningsnät längs fasad (ovan dräneringen) till makadammagasin delvis med infiltrationsmöjlighet och total kapacitet att fördröja 20 mm regn enligt stadens krav. Överskottsvatten säkerställs via dräneringsledningar i botten på skelettjorden. Makadammagasinet/skelettjorden fungerar som en stenkastr och dagvattnet sprids ned till grundvattenytan. Magasinet kan hålla vatten 30 cm ovan botten och det fungerar därmed som en självvattnande kruka för växtlighet ovan mellan regnperioder.



Figur.15, sektion dagvattenlösning, byggnaden sedd från söder (Lundgaard & Tranberg)

Fasader ska utföras i cortenstål och andra miljömässigt godkända material. Eftersom takytan är ren sker ingen kvalitetsförsämring av grundvattnet.

Viss dagvattenfördröjning och rening sker även i kolmakadam och dylikt material i frisen runt byggnaden.



Figur 16. Planskiss dagvattenlösning. Blå pilar symboliserar ledningsnät längs fasad som leder ut dagvatten till skelettjorden i bevattningsbrunn

Projektet bidrar till att förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna, MKN för recipienten Strömmen eftersom flödesvolymen vid dimensionerande regn från området minskar jämfört med idag. Därmed minskar belastningen på det kombinerade ledningsnätet vilket leder till minskad bräddningsrisk från ledningsnätet recipienten Hammarby Sjö. Minskat inflöde vid högflöden minskar även bräddningsbelastningen på recipienten Strömmen från Henriksdals reningsverk. Vid en separering bidrar projektet även med lägre utgående föroreningshalter jämfört med dagens markanvändning.

Dagvatten allmän platsmark

Arenavägen kommer att möta kraven på dagvattenhantering i samband med genomförandet av etapp 2A, inom vilken vägen byggs om och dagvatten hanteras i skelettjordar i trädrad. Totalt bedöms att dagvattensystemen på Arenavägen har kapacitet att fördröja 20 mm regn enligt stadens krav.

I Rökerigatan leds dagvattnet till hälften direkt till ledning, eftersom gatan är smal och det inte finns plats för dagvattenhantering. En del vatten kan dock ledas ytledes till den planerade fickparken i korsningen Rökerigatan-Skorstensgatan. Vatten från Norra Gränd, och delar av Rökerigatan kommer också att kunna ledas till en annan fickpark i korsningen Rökerigatan-Styckmästargatan. Då gatorna utgör en del av det befintliga området och därför är smala och redan innehåller ledningar så bedöms att stadens krav på att fördröja 20 mm regn kan hanteras på drygt 50% av gatuytan på övriga gator i detaljplanen.

Dagvattnet från Rökerigatan, Stora Skorstensgatan och Norra Gränd hanteras i duplikatsystem. Dock ansluts ledningen längre nedströms till befintligt kombinerat system och renas vid Henriksdals reningsverk innan det når recipienten. På längre sikt (ca år 2030) planerar SVOA en fullständig separering. Hur detta påverkar MKN kommer då bedömas i en separat framtida process för hela det område som separeras som helhet.

Dagvattensystemet dimensioneras efter ett 30-årsregn med klimatfaktor 1,25.

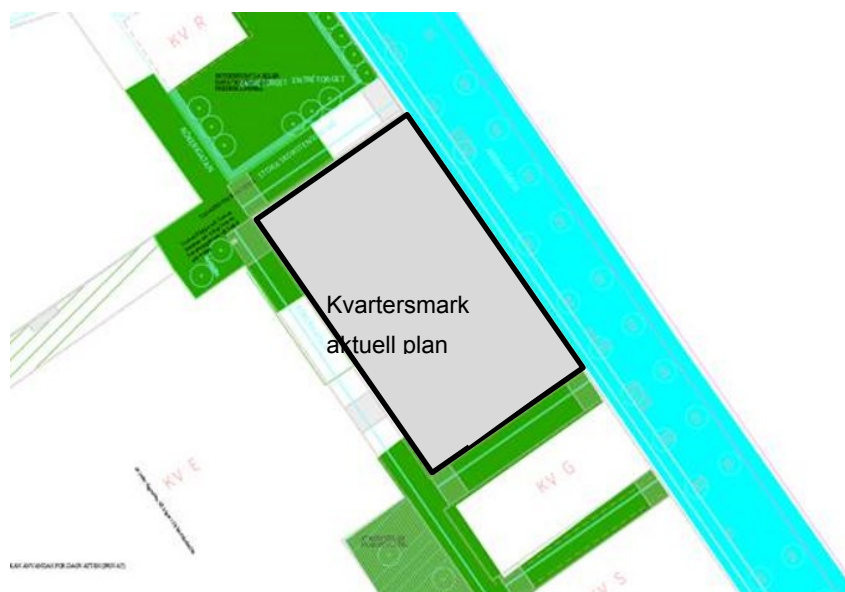


Fig 17. Gröna ytor kan ledas till fickparker, blå ytor renas i skeletjtjorlar och vita vägytor har i dagsläget ingen rening. Gröna och vita ytor leds till det kombinerade nätet, och blå ytor till dagvattennätet.

Landskapsbild/ stadsbild

Den planerade nya byggnaden förhåller sig till befintliga höjder i området, och den föreslagna volymen är noggrant studerad i relation till sin omgivning. Byggnaden bedöms inte ha en negativ inverkan på stadsbilden, utan bedöms kunna bidra positivt i form av en högkvalitativ stations- och verksamhetsbyggnad som hämtat inspiration från det gamla industrilandskapet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En förutsättning för att negativ påverkan på de befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljöerna ska minimeras och byggnaden ska harmoniera väl med sin omgivning är att ambitionsnivån för gestaltningen hålls på en hög nivå.

Den föreslagna byggnadens skulpturala uttryck bedöms kunna bidra positivt till platsen om bestämmelser avseende fasadmateriell, höjder och detaljutformning följs.

Störningar och risker**Buller**

Bullerkällorna i området består dels av väg- och spårtrafik dels av ljud från det intilliggande evenemangsområdet. Spårtrafiken består av både tunnelbana och tvärbanan, som båda passerar strax norr om planområdet.

För de föreslagna användningarna, hotell och kontor, finns inga riktvärden för ljudnivå utomhus. Kraven, enligt svensk standard, varierar beroende på rumsfunktion så detaljerade krav på fasad och fönster kan tas fram först då dessa är specificerade.

Beräkningar och analyser av vibrationer och byggbuller i området har gjorts och bedömningen är att det inte innebär negativ påverkan på byggnaden. Dock kan byggbuller i form av sprängningsarbete komma att orsaka störningar tills dess att tunnelbanan är färdigställd, men dessa ska vara avslutade när inflyttning av den föreslagna nya byggnaden sker.

Bullerstörningar från inredning av tunnelbanelokalerna kan ske.

Den sammantagna bedömningen är att byggnaden kan klara riktvärden inom ljud och vibrationer utan andra ytterligare åtgärder än en genomarbetad dimensionering av fasadljudisoleringen.

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering och detaljerad höjdsättning har gjorts med det framtagna underlaget för 2d, samt det preliminära underlaget för 2a. Modelleringen visar att kvarteret har ett litet tillrinningsområde och att gatan lutar svagt från byggnaden och bort från tunnelbaneentrén.

Det maximala vattendjupet, cirka 2 dm, inom detaljplanerområdet bedöms vara tillräckligt lågt för att framkomligheten för utryckningsfordon ska kunna säkerställas (se figur 20).

Med föreslagen höjdsättning i området för intilliggande etapp 2a, på Stora Skorstensgatan, Rökerigatan och Norra entrétorget blir beräknade vattendjup vid tunnelbaneentréerna inom Dp2d mindre än 1 dm och beräknad vattennivå blir +41,5 m. Därmed bedöms det som liten risk för översvämning av entréerna till tunnelbanan. Risken kan ytterligare minskas genom korrigerad höjdsättning på Rökerigatan, Stora Skorstensgatan och Norra entrétorget, inom Dp2a. Framtagen skyfallsutredning visar att det är särskilt viktigt är att det inte finns några höjdryggar på Stora Skorstensgatan som dämmer upp vattnet till korsningen Stora Skorstensgatan/Rökerigatan.

Det vatten som bidrar till ökad avrinning från Dp2d då det inte längre kan ansamlas i lågpunkten (figur 19) tas omhand inom Dp2a (Fållan) samt inom Dp4 (Evenemangstorget).

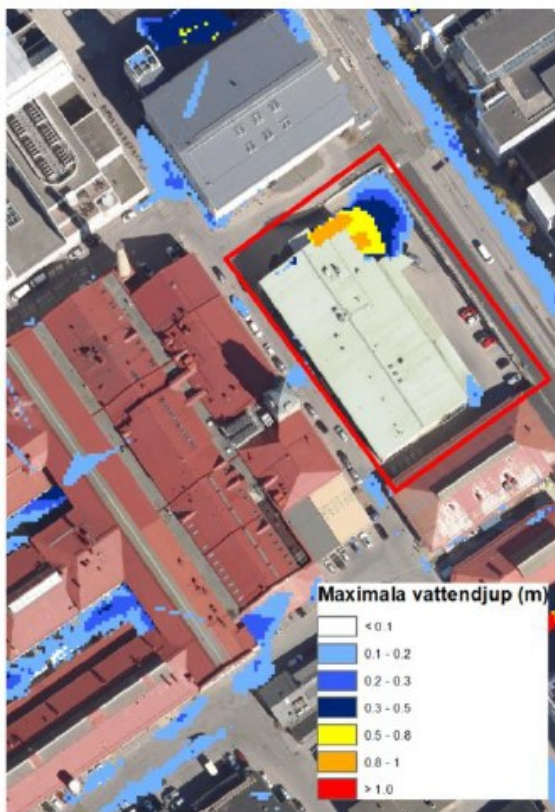


Fig. 19, Innan exploatering: Beräknade maximala vattendjup vid planområdet

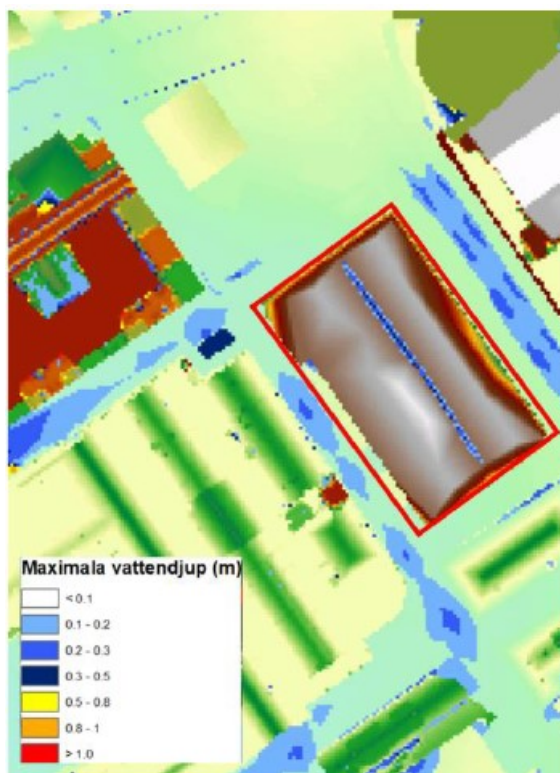


Fig 20, Efter exploatering: Beräknade maximala vattendjup vid planområdet (denna ska bytas ut)

Föroreningar

I den miljötekniska undersökningen på kvartersmark uppmättes halter väl under Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) i samtliga analyserade prov, utom ett där PAH-H över nivån för MKM rapporterades. Medelhalten underskrider riktvärdet för MKM. Resultatet är i linje med resultat från Slakthusområdet som helhet. Där PAH är den mest vanligt förekommande föroreningen, av vilken metallhalten sannolikt underskrider riktvärdet för MKM, förekommer dock ställvis halter upp över riktvärdet för MKM och nivån för FA. MKM innebär att markanvändning som exempelvis kontor, industrier eller vägar kan vara lämplig. Det har tagits fram ett förslag på platsspecifika riktvärden för Slakthusområdet där etapp 2D underskrider både medel- och maxhalter för dessa.

Grundvatten har provtagits i 1 punkt inom Dp2d, grundvattnet analyserades med avseende på metaller, PAH, petroleumkolväten, PCB, klorerade alifater samt PFAS. Metaller påträffades i låga till måttliga halter (SGU, 2013), PFAS i halt över riktvärdet för skydd av grundvatten (SGI, 2015) övriga ämnen underskred rapporteringsgräns.

Den sammantagna bedömningen är att markföroreningar förekommer i nivåer som innebär att planerad markanvändning, verksamheter samt gata/hårdgjorda ytor kan genomföras med acceptabla risker.

Inför schaktarbetet kommer en preciserad masshanteringsplan tas fram, vilken klargör hur massor ska klassas och hanteras samt vilka mätbara åtgärds mål som ska användas. Arbetet görs i enlighet med inlämnad anmälan om avhjälpande åtgärd för hela Slakthusområdet, tillhörande Övergripande Masshanteringsplan samt platsspecifika riktvärden för Slakthusområdet. Masshanteringsplanen för Dp2d stäms av med miljöförvaltningen.

Åtgärden i allmän platsmark görs i samband med groventreprenaden, åtgärden i kvartersmark görs då anläggning av denna sker. Bedömningen är att samtliga massor oavsett åtgärdsbehov kommer schaktas då jorddjupet bedöms grundare än planerad schakt .

Farligt gods

Farligt gods trafikeras närmast på Nynäsvägen och utgör inga begränsande förutsättningar för planförslaget.

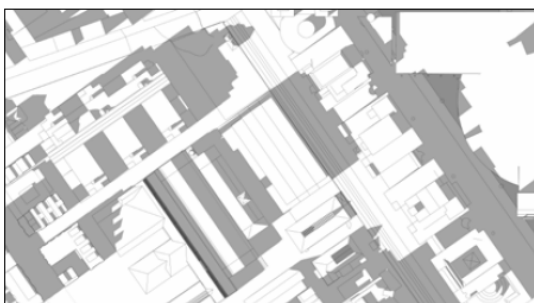
Ljusförhållanden och lokalklimat

Solljus

Den nya byggnaden skuggar i huvudsak allmänna ytor och inga andra byggnader över dygnet oavsett tid på året. Tidiga morgnar skuggas torget norr om planområdet.



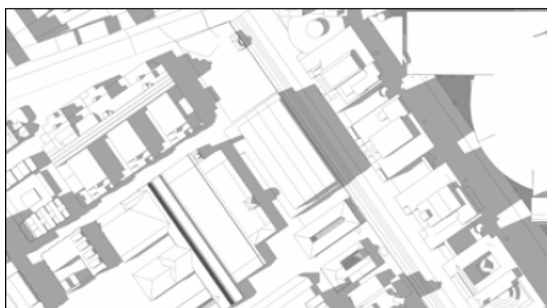
21 MAR - KL 09



21 MAR - KL 15



21 JUN - KL.09

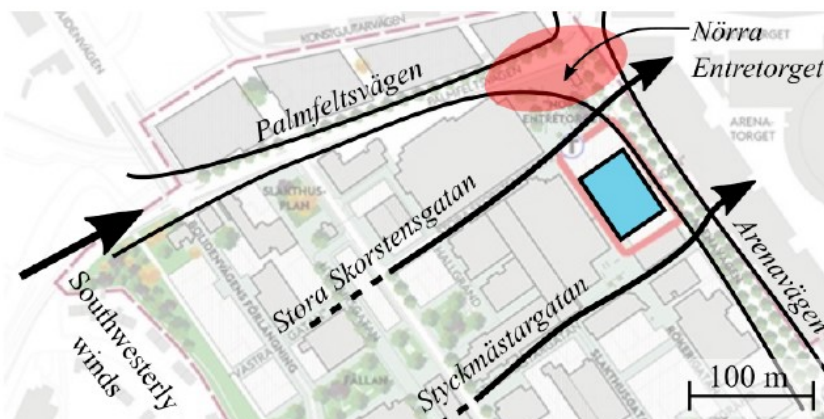


21 JUN - KL.15

Solstudie (Lundgaard & Tranberg ark.)

Vindförhållanden

Området är i relativt tätbebyggt vilket är positivt sett till vindaspekten, då det minskar risken för att kraftiga vindar ska leta sig ner mellan husen och ner i gaturummen. Den förhärskande vindriktningen är från sydväst, se fig. 15. Gator som går i vindriktningen blir mer benägna att leda vindar i gaturummet så som Stora Skorstensgatan och Styckmästargatan. För att minska effekten kan träd och grönska placeras i gaturummet. Detta gäller även öppna ytor och vid platser för rekreation. Inom planområdet är det i huvudsak längs Rökerigatan som människor kommer uppehålla sig. Indraget i fasaden kommer bidra till bättre mikroklimat, men någon typ av vindskydd kan komma att behövas.



Figur 21. Vindriktningar i anslutning till planområdet.

Barnkonsekvenser

Idag är Slakthusområdet framförallt ett verksamhetsområde för livsmedelsindustrin. Det finns få befintliga platser inom området som är naturliga målpunkter för barn. Däremot finns det kulturella målpunkter i Slakthusområdet som besöks av ungdomar. Flera av dessa kan antas behöva flytta till andra platser när Slakthusområdet byggs ut.

För barn och människor i alla åldrar tillkommer nya parker och torg som Fällan, Naturparken, Centrala Parken, Södra parken och flera mindre fickparker. I stora delar av området får de nya kvarteren aktiva bottenvåningar där nya målpunkter och trygghetsskapande inslag inryms. Tillsammans med Globenområdets kommersiella utbud och utbud av sportaktiviteter, tillskapas en variation i stadsdelen.

I den aktuella planen tillskapas inga ytor som är särskilt inriktade mot barn, och inga sådana ytor försvinner i och med att befintliga byggnader rivits. Det är av vikt att Slakthusområdet upplevs som tryggt av såväl gamla som unga. Den föreslagna bebyggelsen och dess innehåll är planerade så att verksamheterna i huset bidrar till en informell social övervakning av ytorna utanför byggnaden genom de publika verksamheterna och tunnelbanan i bottenvåningen. Detta blir särskilt viktigt i stråken till och kring tunnelbanans entré.

Tidplan

Samråd: 17 november 2019– 11 januari 2020

Granskning: 27 oktober 2021 – 23 november 2021

Antagande: februari 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägare, servituts- och tomträttsinnehavare ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom allmän platsmark samt för träffande av erforderliga avtal.

Byggaktören i samverkan med region Stockholm flyttar erforderliga ledningar inom kvartersmark för att kunna genomföra byggnationen och står för den kostnaden.

Exploateringskontoret utför och bekostar därefter nödvändiga ledningsflyttar för att ledningar och serviser till tunnelbanekvarteret och omkringliggande kvarter ska kunna inrymmas.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten-, avlopps- och sopsugssystem. Ellevio är huvudman för el och Stockholm Exergi AB är huvudman för fjärrvärme och fjärrkyla. Skanova är huvudman för fiber och ett äldre telenät. Stokab är huvudman för en ytterligare fiberkabel. Tele2 är huvudman för opto, och Gasnätet Stockholm AB ansvarig för gasledningar. Region Stockholm är huvudman för tunnelbanan.

Avtal

Den aktuella fastigheten Sandhagen 2 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg AB. Marken avses friköpas inför Atrium Ljungbergs genomförande. Överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan byggaktören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Samordningsavtal har träffats mellan exploateringsnämnden, Atrium Ljungberg AB och Region Stockholm gällande genomförandefrågor.

Tunnelbanan ska byggas i delar av planområdet. Region Stockholm genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) ansvarar för utbyggnaden av tunnelbanan enligt järnvägsplan (utbyggnad av tunnelbana från Kungsträdgården till Nacka och söderort, laga kraft 2019-10-19) samt gällande detaljplaner Dp 2014-18909 och ändring av detaljplan ÄDp 2014-18909 tills den aktuella detaljplanen 2019-05073 vunnit laga kraft och ersätter dessa inom planområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att stadsplan 0180-3372, 0180-3445 och 0180-3589, samt detaljplan Dp 1999-07346, Dp 2008-09117, Dp 2014-18909 och ändring av detaljplan ÄDp 2014-18909 upphör att gälla inom planområdet.

Inom planområdet finns en gällande järnvägsplan vilken inte påverkas av planförslaget. Planförslaget strider inte mot bestämmelserna i järnvägsplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten:

- Sandhagen 2, som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 6 AB, samt del av fastigheterna:
- Enskede Gård 1:1, Johanneshov 1:1 och Sandhagen 15, som samtliga ägs av Stockholms kommun.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för hotell, kontor, centrum, tunnelbana, tunnelbaneuppgång samt tekniska anläggningar inom kvartersmark. Inom den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, och gång- cykeltrafik.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och

bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (hotell, kontor, centrum, tunnelbana samt tekniska anläggningar) kan utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Område utlagt som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning industri och parkeringsanläggning i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (gatumark) till kvartersmark (hotell, kontor, centrum, tunnelbana samt tekniska anläggningar) och några mindre områden ändras från kvartersmark (industri-och parkering) till allmän platsmark (gatumark).

Område utlagt som allmän platsmark (gata) ska ingå i angränsande av Stockholms kommun ägd allmän platsfastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Sandhagen 2 och Sandhagen 15 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (industri respektive parkering) till allmän platsmark (gata).

Områden av Johanneshov 1:1 och Sandhagen 15 (mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark) ska överföras till Sandhagen 2.



Fastighetsrättslig förändringskarta:

Ljusgul – fortsatt kvartersmark

Mörkare gul – ändras från allmän plats till kvartersmark

Ljusröd – fortsatt allmän plats

Mörkare röd – ändras från kvartersmark till allmän plats

Turkosrandigt – fortsatt kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (tunnelbana) mellan vissa höjder

Blå heldragen linje – planområdesgräns

Svarta linjer och text – befintliga fastigheter och fastighetsgränser

Avsikten är att servitut ska bildas avseende utrymme för tunnelbaneanläggning och tillhörande ytor.

Rättigheter

Några befintliga officiälservitut, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar respektive inskrivna avtalsservitut, har inte påträffats inom planområdet. Inom planområdet finns befintliga ledningar som kommer att flyttas efter detaljplanens antagande varför planstöd för dessa inte hanteras i detaljplanen.

Avsikten är, enligt avtal mellan Regions Stockholm och Stockholms kommun, att servitut ska bildas avseende utrymme

för tunnelbaneanläggning inklusive tunnelbaneuppgång och för tunnelbanan erforderlig teknisk takpåbyggnad till förmån för Ladugårdsgärdet 1:29, som ägs av Region Stockholm.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid eventuellt bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats och kvartersmark avsedd för annat än enskilt bebyggande

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats eller i vissa fall kvartersmark planlagd för annat än enskilt bebyggande (exempelvis T - tunnelbaneändamål) kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Ekonomiska frågor

Byggaktören ska stå för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken, samt för eventuella återställningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken, samt för kostnad för flytt av ledningar som behöver flyttas i och med spontning och schakt för byggnationen.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för eventuell anslutningsavgift till ledningsnätet för blivande fastighet, om inte fastigheten upplåts med tomträtt, då bekostar staden avgiften.

Gatukostnader

Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark eller tomträttsavgäld. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar regleras i de överenskommelser som byggaktören träffar med staden.

Fastighetsbildning

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

El och tele m.m.

Staden och de ledningsägande bolagen bekostar omläggning och nyläggning av ledningar. Byggaktören ansvarar för och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för markrening och anläggningar inom allmän platsmark. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar inom den framtida fastigheten, förknippade med hantering och avsättning av massor, regleras i överenskommelse om exploatering, samt i exploateringsavtal.

Grönytefaktor

Byggaktören bekostar genomförandet av de åtgärder som tagits fram i grönytefaktorn för projektet.

Tekniska frågor

Nät för el, tele, fjärrvärme/kyla, gas, opto och stadens vatten- och avloppsnät finns bl.a. i Rökerigatan. Nätet kommer delvis att förnyas och byggas ut i samband med exploateringen av Slakthusområdet. Den planerade byggnaden på fastigheten ansluts till den befintliga och utbyggda infrastrukturen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft.