

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Sandhagen 2 m.fl., Slakthusområdet etapp 2D i stadsdelen Johanneshov i Stockholm. Dp 2019-05073

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Granskning	3
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Remissinstanser.....	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	6
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	6
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	10

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny byggnad i tre till sju våningar i Slakthusområdets nordöstra hörn. Byggnaden föreslås innehålla publika lokaler och en ny tunnelbaneentré i bottenvåningen och i huvudsak kontor i de övre våningsplanen, med en flexibel användning som medger även hotell i större delen av byggnaden, bottenvåningen exkluderad. Syftet med detta är att säkerställa en viss flexibilitet vid eventuella framtida behov eller förutsättningar. Planen innehåller även utbyggnad av nya gator i anslutning till föreslagen byggnad. Exploateringsnämnden markanvisade Sandhagen 2 till Atrium Ljungberg AB 2019-02-14.

Detaljplanen var på granskning under perioden 2021-10-27-2021-11-23 och ställdes ut i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset. Granskningsförslaget fanns även att ta del av på stadens hemsida.

Stadsbyggnadskontoret

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

Under granskningstiden inkom 13 yttranden varav samtliga från remissinstanser. Inga yttranden från allmänheten inkom.

Bland yttrandena fanns bland annat Länsstyrelsens synpunkt att kommunen borde förtydliga hur skyfallsvatten ska hanteras inom och kring planområdet, och att det säkerställs att tunnelbaneentrén inte riskerar att översvämmas, samt att justera och omformulera delar rörande tunnelbaneanvändningen i plankarta och planbeskrivning. Lantmäteriet är kritiska till att tunnelbanan delar utrymme med andra användningar i plankartan, av skäl kopplade till exproprieringsrätt. Kontoret bedömer att synpunkterna i hög utsträckning kunnat tas omhand efter granskningen, genom dialog och vissa uppdateringar som en ny skyfallsmodellering i kombination med förfinad höjdsättning av planområdet.

Inkomna synpunkter föranledde mindre ändringar av planbeskrivning och plankarta som förändringar i sektioner, markering av ytor samt omformuleringar och förtydliganden, samt en ny planbestämmelse avseende skydd mot störning (magnetstrålning) från inhyst elnätstation. Synpunkterna föranledde även en uppdaterad skyfallsmodellering med tillhörande uppdaterat PM angående skyfallshanteringen i och kring planområdet, med tydligare redovisningar av scenarier där omgivande planer antas eller inte antas, och en förfinad höjdsättning som innebär att risken för översvämning av tunnelbaneentrén minimeras. Kontoret bedömer att de uppdateringar, tillägg och avvägningar som gjorts, samt de dialoger som hållits med synpunktslämnare efter granskningen, innebär att förslaget nu i hög grad bör motsvara förväntningarna hos de remissinstanser som lämnat synpunkter. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad innehållande tunnelbaneuppgång för ny tunnelbanestation vid station Slakthusområdet samt centrumändamål och kontor. 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 och en stor andel utåtriktade lokaler för exempelvis handel, café och restauranter. Syftet med detta är att tillföra liv och rörelse till de omgivande gaturummen 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 ovan bottenvåningen. Planen innehåller även utbyggnad av nya gator i anslutning till föreslagen byggnad.

Granskning

Detaljplanen var på granskning under perioden 27/10-23/11 2021 och ställdes ut i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset.

Granskningsförslaget fanns även att ta del av på stadens hemsida. Under granskningstiden inkom 13 yttranden varav samtliga från remissinstanser. Inga yttranden från allmänheten inkom.

Synpunkter inkomna under granskning

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

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att redovisningen av skyfallshanteringen i anslutning till detaljplaneområdet är otillräcklig, och att kommunen behöver visa att planförslaget inte innebär ökad risk för översvämning för intilliggande områden samt att skyfall inte kommer påverka tunnelbanan negativt. Hantering av skyfall ska kunna ske oavsett om detaljplaner för omgivande etapper antas eller inte, varför rapporten bör kompletteras med ett scenario där de inte antas.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Ellevio

Ellevio framför att inhysningen av nätstation i planerad byggnad innebär att de frågor Ellevio utpekade vid samrådsskedet behöver vara utredda och avstämde med Ellevio så att nätstationens samtliga funktionskrav kan tillgodoses. Förutsättningar för personsäkerhet vid utrymning och angöring för drift och underhåll måste vara godkända av Ellevio. Angörande kabelstråk till nätstation behöver ges erforderliga utrymmen i allmän mark och i kanalisation inom byggnad och total kapacitet för byggnaden inklusive försörjning av detaljplan med tunnelbaneuppgång behöver vara utredda.

Ellevio önskar informationsutbyte i de frågor som återstår att lösa för nätstationen samt avstämning av planerade effekter och byggkraft. Ellevio påtalar att befintligt elnät i form av distributionsledningar och serviser behöver anpassas och omförläggas i samband med planens genomförande.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Regionen har ett antal synpunkter på planförslaget.

Regionen önskar att en skyddsbestämmelse avseende elektromagnetiska fält och närhet till stadigvarande vistelse införs på plankartan. Vidare anser regionen att genomförandetiden för detaljplanen bör förlängas till 10 år, eftersom tidplanen för när tunnelbanan ska vara färdigbyggd sträcker sig längre bort än 5 år.

Angående plankartan med tillhörande hänvisningar till planbeskrivningen så har regionen identifierat ett antal fel eller missförstånd som de önskar justerade till antagandet.

Regionen har därutöver ett antal mindre synpunkter gällande formuleringar och skrivelser som rör tunnelbanan i planbeskrivningen som de anser ska omformuleras.

Skönhetsrådet

Skönhetsrådet tillstyrker förslaget till detaljplan med erinran om att rådet önskar få ärendet på remiss i bygglovsskedet. Rådet finner att förslaget utvecklats i positiv riktning sedan samrådsskedet.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker planförslaget och har inget att erinra.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet är kritiska till den föreslagna dubbelanvändningen i plankartan, där tunnelbanan delar utrymme med centrumändamål (T1, T3, T4) enligt en överenskommelse aktörerna emellan. Motivet är att kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, exempelvis för tunnelbaneändamål, berörs av regler om expropriation. Myndigheten anser att det därför behöver vara entydigt inom vilka utrymmen den typen av användning gäller samt att inga andra användningar finns inom dessa utrymmen

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inga ytterligare synpunkter utöver de som framfördes under samrådstiden.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen vill framföra att de inte anser samtliga av de synpunkter föreningen lämnade under samrådstiden vara besvarade, och anhåller på nytt om kommunens kommentar på dessa. Dessa berörde att föreningen förutsätter att en markradonundersökning utförs, att man anser ett vindskydd behövs vid tunnelbaneentrén samt att man saknar ett avsnitt om ventilation och kyla i planbeskrivningen.

Vidare vill föreningen framföra att de anser att den aktuella fastigheten borde utnyttja möjligheten att utvinna energi ur spillvatten, enligt ett nytt system för att omhänderta spillvatten och skapa ett hållbart system för byggnadens energianvändning.

Storstockholms brandförsvär

Brandförsvaret har granskat bilagda handlingar och har ur riskhänseende inget att erinra.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi påtalar att fjärrvärmeledningar finns utbyggda i Rökerigatan, men däremot inte fjärrkyla. Detta behöver hanteras i pågående ledningssamordning. I övrigt ingen erinran.

SVOA Avfall

SVOA avfall framför att de förordar maskinell insamling av avfall, men att manuell hantering kan vara ett fullgott alternativ vid små avfallsmängder. Utrymme för insamling av samtliga förpackningsslag bör finnas i miljörum. Riktlinjer för tillgänglighet m.m. för miljörum och kärthantering ska följas.

SVOA vill upplysa om att det från 1/1 2021 är obligatoriskt med matavfallinsamling för verksamheter som hanterar större fraktioner mat än 25 portioner per dag. Fettavskiljare eller kombitank rekommenderas för större verksamheter.

Vid planering av fettavskiljare/kombitank är det viktigt att säkerställa att angöring och tömning utformas på ett arbetsmiljömässigt godtagbart sätt, enligt stadens riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering".

Vidare meddelar SVOA att det är viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen. Ytorna ska vara dimensionerade enligt stadens krav.

SVOA Vatten

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på de tillägg som har gjorts avseende de synpunkter som framfördes i samrådsyttrandet. Tidigare yttranden, gällande kapacitet, vattentryck och anslutningar, som lämnats under samråd gäller fortfarande.

SVOA förutsätter att de planerade åtgärderna som presenteras i dagvattenutredningen efterföljs så att stadens åtgärdsnivå för dagvatten kan uppnås. Hänsyn till höjdsättning bör även tas i beaktning under genomförande av planen. SVOA vill även påtala behovet av att ta fram en skötselplan eller liknande för föreslagna anläggningar så att deras funktioner upprätthålls. SVOA har tagit del av skyfallsanalysen vill framhålla att det är viktigt att höjdsättning för kringliggande vägar och byggnad inom planområdet anpassas under fortsatt arbete för att säkerställa en minskad risk för översvämning.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Sänkning av den föreslagna byggnaden med 1-2 våningar
- Önskemål om att förlänga genomförandetiden från 5 till 10 år
- Rekommendation/önskemål att exkludera dubbelanvändningar tillsammans med tunnelbanan (T) i plankartan.
- Önskemål om att omgruppera kvarteren för Norra entrétorget och tunnelbanekvarteret så att entrétorget placeras i den föreslagna byggnadens läge, och vice versa.
- Önskemål att garantera att radonmätning utförs före byggnation
- Önskemål om en beskrivning av byggnadens ventilation i planbeskrivningen.
- Synpunkt om utnyttjande av spillvatten
- Synpunkt om att byggnaden borde ha delats upp i två för att bibehålla sikten bättre mot Vattentornet, och att östra sidan av Arenavägen har en oönskad planering med smal trottoar och lastzon, samt att oönskad skugga faller på gatans östra sida från den nya byggnaden.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt det i listan ovan (det som inte kunnat tillgodoses.)

Skyfallshantering

Med anledning av inkomna synpunkter rörande skyfall från Länsstyrelsen, Trafikförvaltningen och SVOA, har kommunen efter granskningen sett över och justerat höjdsättningen inom och kring planområdet marginellt, samt genomfört en ny skyfallsmodellering och tagit fram en rapport avseende resultatet. Rapporten innehåller efter granskningen två scenarier, för att visa på möjligheten att hantera skyfall oavsett om de omgivande detaljplanerna antas eller blir fördröjda. Kommunen anser att resultatet är betryggande, och visar att risken för översvämning av tunnelbanan är minimal, och att skyfall kan hanteras i bägge scenarierna.

Elnätstation

Ellevio önskade i sin granskningssynpunkt vidare dialog om den planerade inhysta elnätstationen i byggnaden och detaljer rörande genomförandet. Dialog har hållits med Ellevio efter granskningen, och kommunens bedömning är att konsensus nåtts i frågan.

Ledningar

Stockholm Exergi påtalade i sitt yttrande att fjärrvärmeledningar finns utbyggda i Rökerigatan, men däremot inte fjärrkyla. Frågan har tagits omhand i pågående ledningssamordning.

Plankarta

Sektioner i kartan har justerats i dialog med de synpunktslämnare som önskat ändringar.

En bestämmelse om skydd mot störning, avseende magnetstrålning från elnätstation kopplat till stadigvarande vistelse, har lagts till på plankartan.

Utöver detta har mindre förändringar av höjder, samt vilka höjder som anges som illustrativa respektive fasta, skett efter granskningen då ny kunskap kommit kommunen till del gällande förekomst av berg under Arenavägen efter provborrning.

Planbeskrivning formuleringar

I planbeskrivningen har efter granskningen avsnittet om detaljplanens konsekvenser, rubriken översvämning, uppdaterats i enlighet med den nya skyfallsrapporten.

Utöver detta har mindre ändringar i formuleringar, förtydliganden och tillägg gjorts i planbeskrivningen med anledningen av de inkomna synpunkterna från Trafikförvaltningen m.fl.

Yttranden som inte kunnat tillgodoses

Sänkning av byggnad

I ett yttrande under samrådstiden framförde Kulturförvaltningen att man gärna skulle se en sänkning av byggnaden med 1-2 våningar, i syfte att visa den närliggande, blåklassade bebyggelsen med vattentornet som huvudmarkör i väster större respekt.

Projektgruppen har under processen både före och efter samrådet studerat möjligheten att sänka byggnaden, men funnit att den föreslagna volymen med en högre och lägre byggnadsdel i 3 respektive 7 våningar är en välavvägd komposition då byggnadens utbredning är stor och kan upplevas klumpig med en annan fördelning eller våningsantal. Dessutom möter byggnaden en helt annan skala i öster, där högre kontorsbebyggelse frontar Arenaområdet på andra sidan Arenavägen.

Till granskningsskedet kompletterades planhandlingarna med illustrationer som visar byggnaden med omgivning i nya vinklar, i syfte att studera relationen till den blåklassade bebyggelsen närmare. Kontorets bedömning är att vattentornet även fortsättningsvis kommer att vara synligt från exempelvis Palmfeltsvägen och den övre nivån med Globen Shopping, vilket är positivt, då tornet utgör en viktig frontfigur vid denna framtida "entré" till Slakthusområdet över Norra entrétorget.

Exkludera dubbelanvändning med tunnelbanan

Lantmäterimyndigheten framför i sina synpunkter under granskningstiden att de ser problem ur fastighetsrättsligt perspektiv med att tunnelbanan delar yta med andra användningar i plankartan (centrumändamål). Efter granskningstiden har dialog hållits med representanter från Trafikförvaltningen och förvaltningen för utbyggd tunnelbana, Lantmäteriet och byggaktören för att reda i frågan och den fastighetsrättsliga risken. Dubbelanvändningen är en överenskommelse mellan Trafikförvaltningen (FUT) och byggaktören, som syftar till ett effektivt markutnyttjande inom planområdet.

Omgruppera kvarter

Under samrådstiden förespråkade Skönhetsrådet att Norra entrétorget och det aktuella kvarteret skulle byta plats, då det enligt rådet gett de äldsta byggnaderna med vattentornet en generös förplats utan att bebyggelseytan minskar.

Ändring av genomförandetid

Trafikförvaltningen har i en synpunkt under granskningstiden önskat att detaljplanens genomförandetid ska förlängas från 5 till 10

år. Detta är inte aktuellt att ändra, då kontorets generella genomförandetid för detaljplaner är fem år. I en snabbt expanderande och föränderlig stadsmiljö är det svårt att förutse framtida behov och förutsättningar, varför kommunen valt att använda denna genomförandetid på detaljplaner. Den gällande detaljplanen för tunnelbanan, dp 2014-18909, har även den 5 års genomförandetid.

Radonmätning

Hyresgästföreningen har önskat i en synpunkt under granskningstiden att kommunen ska bekräfta att en radonmätning genomförs före byggnation. Kommunen genomför inga radonmätningar inför exploateringen, utan det åläggs byggaktören att se till att uppnå gällande krav. Vid uppförande av nya byggnader gäller Boverkets gränsvärde på 200 Bq/m³, för utrymmen där man vistas mer än tillfälligt.

Ventilation

Hyresgästföreningen har önskat en beskrivning av byggnadens ventilation i planbeskrivningen. Denna typ av ingående tekniska beskrivningar är inget som brukar ingå i planbeskrivningen, utan byggaktören ska förhålla sig till gällande krav och riktlinjer för ventilation, vilket säkerställs i ett senare skede.

Spillvattenanvändning

Hyresgästföreningen föreslår att byggnaden kan använda sig av ny teknik för att utvinna energi ur spillvatten. Detta är inte en fråga planprocessen har rådighet över, men har vidarebefordrat förslaget till berörda.

Utformning av Arenavägen

Klövern, som är fastighetsägare nära planområdet på motsatt sida om Arenavägen är negativa till den föreslagna sektionen för Arenavägen, med en trottoar som, enligt Klövern, är för smal, och en onödig lastzon. Denna del av Arenavägen ingår inte i planområdet och den fortsatta dialogen om den östra delen bör tas inom ramen för detaljplanen för etapp 2a.

Skuggning

Klövern uttrycker också missnöje i sin samrådssynpunkt över att den motsatta sidan av Arenavägen skuggas av den föreslagna byggnaden under eftermiddagar. Kontoret vill framhålla att byggnadens höjd och komposition har studerats nogsamt under planprojektet, och såväl lägre som högre höjder har utvärderats. Kontoret bedömer att den föreslagna höjden är lämplig på platsen, och den skulle behöva sänkas betydligt för att skuggning av

trottoaren längs Arenavägen skulle utebli. Arenavägen beräknas bli en relativt trafikerad gata även fortsättningsvis, och bedöms inte vara ett självklart läge för uteserveringar, varför skuggningen av trottoaren bör anses vara en acceptabel konsekvens av byggnationen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontorets sammanvägda bedömning av de synpunkter som inkommit under samråd och granskning är att justeringar i planhandlingarna har gjorts i de fall det varit möjligt och där planprocessen haft rådighet i frågan, och bedömer att avvägningen i antagandehandlingarna är lämplig. Dialog har hållits med berörda parter i de fall där synpunkter inte kunnat tillgodoses eller där frågor funnits, och i huvudsak har det resulterat i en större förståelse för planens utformning och innehåll.

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

Kontoret föreslår att nämnden beslutar att anta förslag till detaljplan.

Anna Lina Axelsson
planchef

Stina Bäckström
stadsplanerare