

SLAKTHUSOMRÅDETS GULKLASSADE BYGGNADER

Slakthusområdets kulturmiljö är en av de främsta värdeskapande resurserna som platsen erbjuder, avseende både upplevelsevärden och ekonomiska värden. I programsamrådet föreslogs ett bevarande av sex gulklassade byggnader samt ett delvis bevarande av ett sjunde bebyggelsekomplex.

Efter samråd har en fördjupning gjorts kring de gulklassade byggnader som i planprogrammet bedömts som värda att bevara. Samtliga byggnader, med de verksamheter som finns idag, har besökts.

Syftet har varit en enkel bedömning av byggnadernas skick och utvecklingspotential. Byggnadernas ytor och volym har också kontrollerats och ställts mot det antal bostäder en riven byggnad skulle kunna innebära.

Detta PM omfattar också en värdebeskrivning och illustrerar utvecklingspotentialen för de byggnader som föreslås bevaras.

Gulklassade byggnader

Sju stycken byggnader har utretts:

2 föreslås rivas, Hus 17 och 30

2 föreslås rivas delvis med möjlig att exploatera frigjord yta, Hus 27 och 32

1 föreslås sparas med möjlighet till på/ombyggnad, Hus 43

2 föreslås sparas med möjlighet till ombyggnad, Hus 31 och 16

Programmet föreslår sedan tidigare en **rivning av 25-30st** gulklassade byggnader.

De tre sparade byggnaderna relaterar tydligt till varsitt viktigt offentligt rum, Centrala parken, triangelparken och en platsbildning vid förbindelshallen

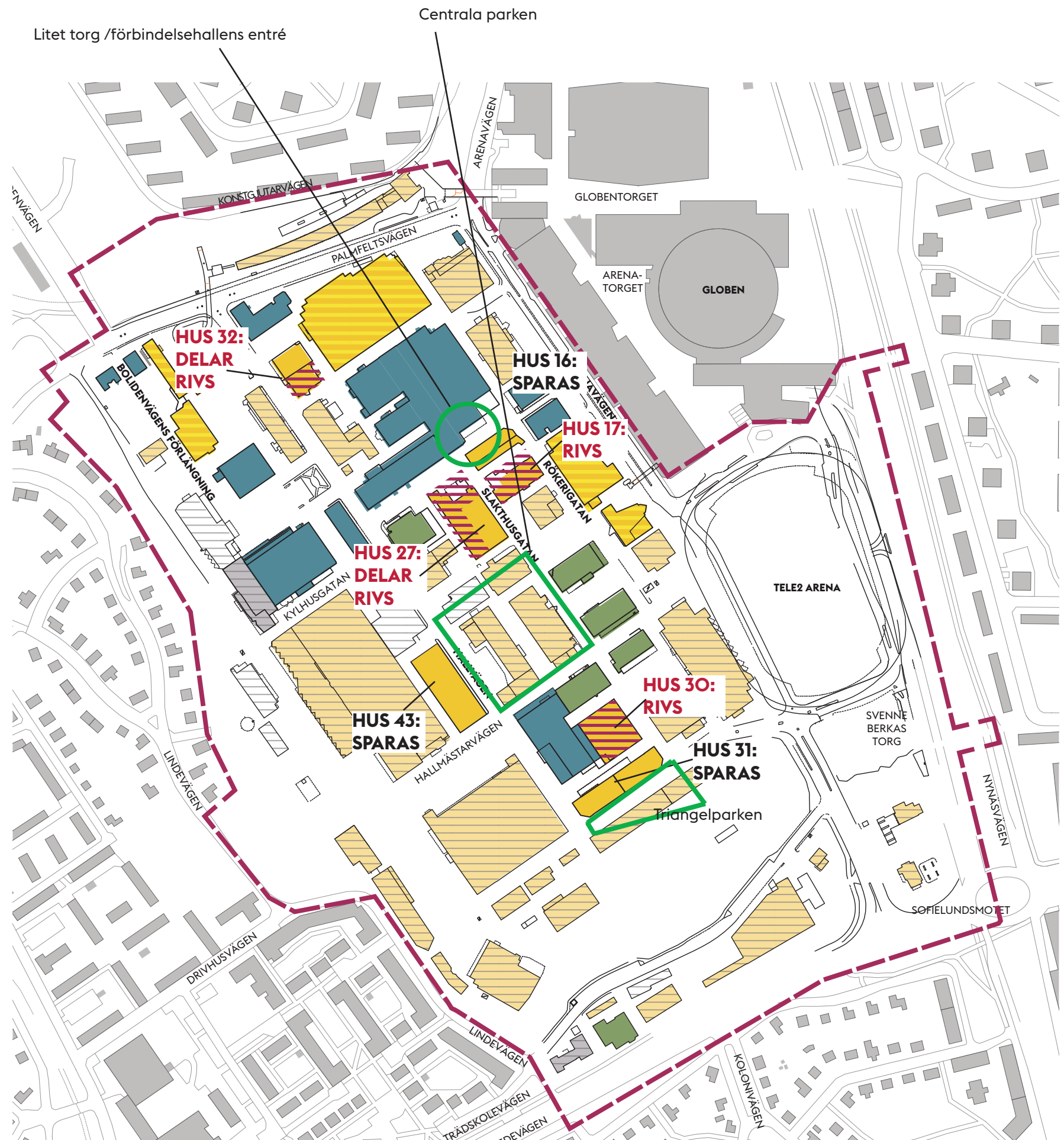
- Blåklassad byggnad som bevaras pga av kulturvärden
- Grönklassad byggnad som bevaras pga av kulturvärden
- Gulklassad byggnad som bevaras pga av kulturvärden
- Gulklassad byggnad som bevaras av ekonomiska skäl
- Gulklassad byggnad som rivs
- Byggnad med annan klassning som rivs
- Ej klassad byggnad som rivs

Stockholms stadsbyggnadskontor

2016-05-12

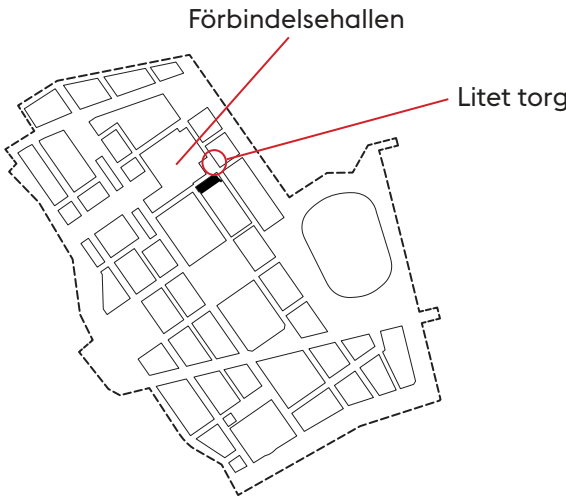
Daniel Andersson

Helena Wessberg



HUS 16

Hus 16 ligger centralt i Slakthusområdets småskaliga kärna mitt emot Förbindelsehallens entré. Utmed byggnadens långsida planeras en av Slakthusområdets små torgbildningar. Den här delen av Slakthusområdet är planerat för aktiva bottenvåningar med handel och verksamheter främst utmed Rökerigatan.



Idag

- + Byggnadens låga skala gör att förbindelsehallen upplevs väl på håll och skapar goda förutsättningar för både bebyggelseskalan och ljusförhållanden för det lilla torg som åstadkoms norr om byggnaden. Byggnaden är en del av Slakthusområdets mer vardagliga arkitektur och tål ombyggnad vilket gör att den kan fungera för en mängd framtida ändamål.
- Byggnaden rymmer idag köttantering och behöver byggas om helt interiört för att rymma andra verksamheter.

Potential

Förbindelsehallen

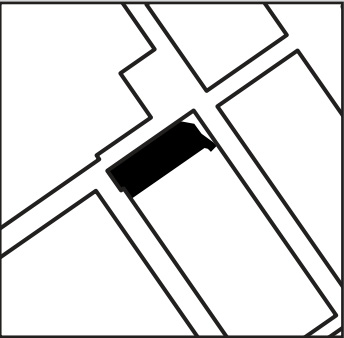
Byggnaden är tålig och kan byggas om för att passa olika verksamheter

Liten torgplats i den småskaliga kärnan av Slakthusområdet

Levande bottenvåning



Fakta



Byggnadsarea 926m²
Bruttoarea 1306m²
Fastighetsexpl..... 1,4

Bostadspotential

Befintlig volym ersatt med motsvarande volym: **4 bostäder (handel/verksamhet i bv)**

Befintlig volym ersatt med exploateringtall 3,0: **23 bostäder (handel/verksamhet i bv)**

Slutsats - sparas

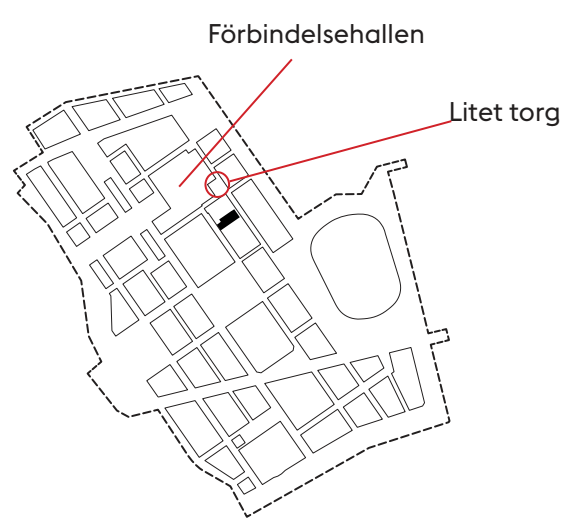
Byggnaden har ett visst kulturvärde och ingår i ett bebyggelseområde med höga kulturvärden och en känslig stadsbild inom områdets småskaliga kärna. Fasaderna på huvudbyggnaden i norr kan förändras. Skjulartade tillägg i söder rivs.

En låg byggnadsvolym är det enda tänkbara på denna plats. En ny byggnad med samma volym ger extremt lågt tillskott av bostäder. Byggnaden i sig har låg känslighet och kan efter ombyggnation innehålla verksamheter som bidrar till det offentliga rummet.



HUS 17

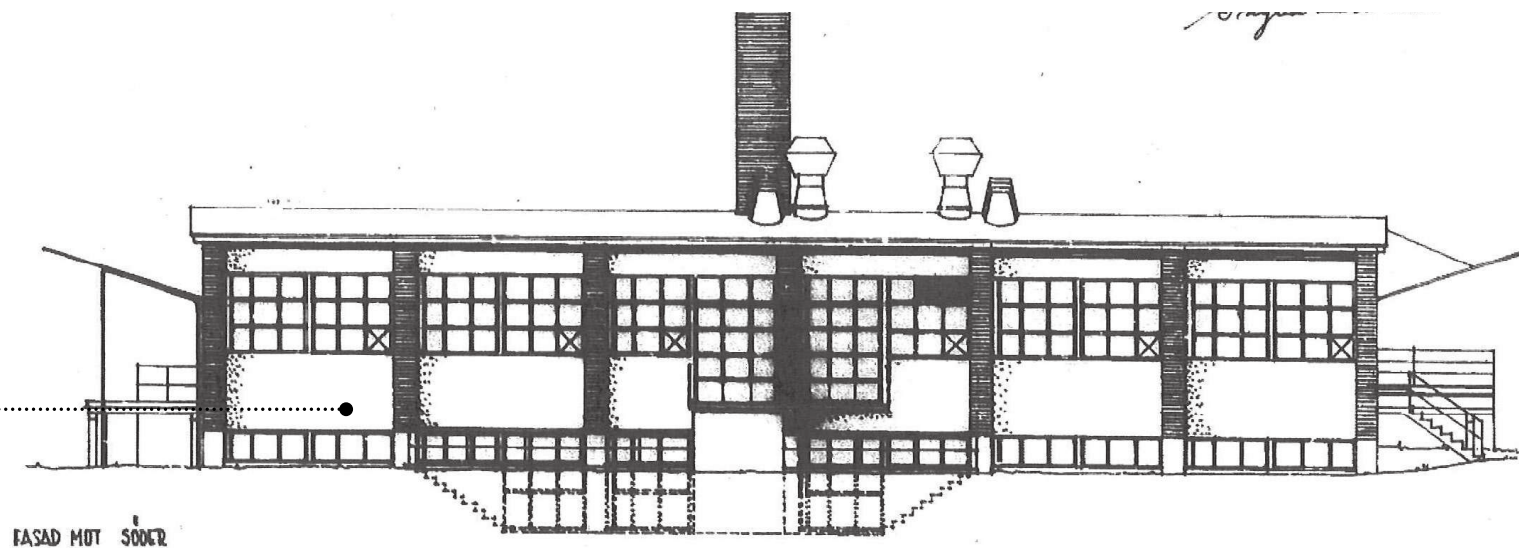
Hus 17 ligger i par med hus 16 i Slakthusområdets småskaliga kärna med kortsida mot Rökerigatan och Slakthusgatan. Tillsamman med hus 16 skapar de bägge volymerna ett gårdsrum som motsvaras av projektets ide om fickpark.



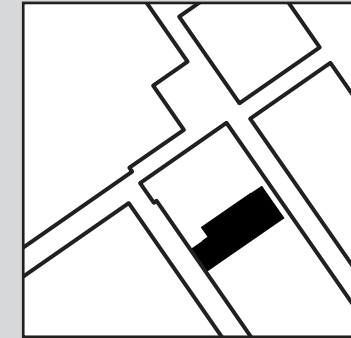
Idag

- ✚ Byggnaden är i grunden ett stiligt hus i tegel och betongglas med en tydlig fasadrytm. Idag igensatt med stora plåtsjok som helt döljer den ursprungliga karaktären.
- ✚ Byggnaden är till en omfattande del ombyggd och inklädd i plåt och därmed svårbesiktigad, varför dess skick är svårt att bedömma. Byggnadens västra del är en tillbyggnad av låg kvalitet.

Potential



Fakta



Byggnadsarea ...1081m²
Bruttoarea 2024m²
Fastighetsexpl..... 1,9

Bostadspotential

Befintlig volym ersatt med motsvarande volym: **10 bostäder (handel/verksamhet i bv)**

Befintlig volym ersatt med exploateringstal 3,0: **27 bostäder (handel/verksamhet i bv)**

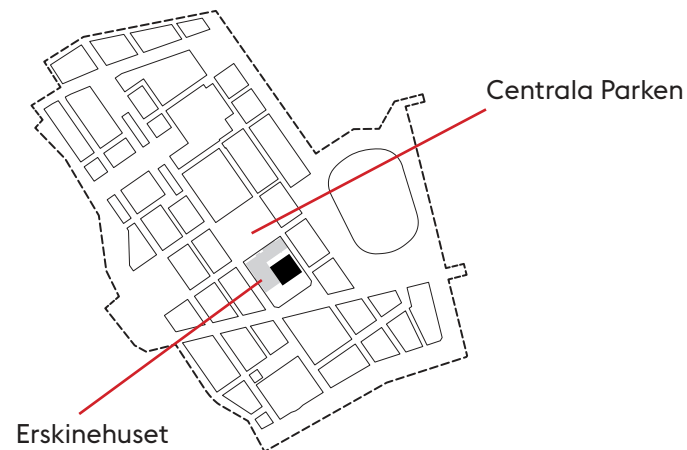
Slutsats - kan rivas

Den äldre delen av bygganden har viss utvecklingspotential. Det är dock svårt att bedöma den fullt ut vid besiktning. Möjlighet finns att vid omfattande renovering få till spännande rum här. En av byggnadens viktiga kvaliteter är dess skala och det rum den skapar i relation till hus 16. Detta bedöms kunna åstadkommas även vid nybyggnation. I detta läge, något söder om Förbindelsehallen bedöms det möjligt att uppföra lite högre bebyggelse, vilket ger en större potential för bostäder.

Hus 17 betraktas som möjligt att riva.

HUS 30

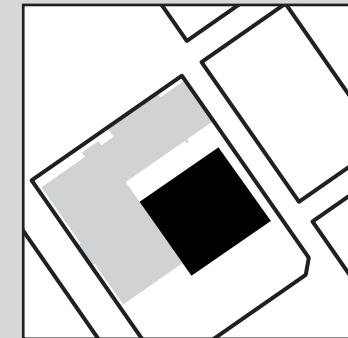
Hus 30 ligger strax söder om Centrala parken och utgörs av en ensemble av hus med olika kulturhistorisk klassificering. De blå- och grönklassade delarna är ritade av arkitekt Ralph Erskine. Den gulklassade byggnaden har sin huvudfasad mot Slakthusgatan. Tillsammans med de andra byggnaderna utgör den ett exempel på den flikighet som är en tydlig karaktär i Slakthusområdet idag.



Idag

- ✚ Har ett visst kulturvärde, som en del av ensemblen av tre byggnader i kvarteret och utgör en del av kvarterets successiva framväxt. Har inte livsmedelsproduktion, däremot är samtliga plan uthyrda till en mångfald av verksamheter som bedöms kunna finnas kvar i framtiden. Byggnaden är ur en arkitektonisk synvinkel tålig för påbyggnad, vilket föreslogs möjligt i programhandlingen.
- ▬ Byggnadens struktur är begränsande vid en omfattande om- och tillbyggnad för ett mer renodlat kontorsändamål

Fakta



Byggnadsarea ...2110m²

Bostadspotential

Byggnaden utgör en del av ett kontorskomplex, upplåtet med tomträtt. Vid rivning är det troliga scenariot att det uppförs moderna kontor på platsen. Därför beräknas inga nya bostäder tillkomma.



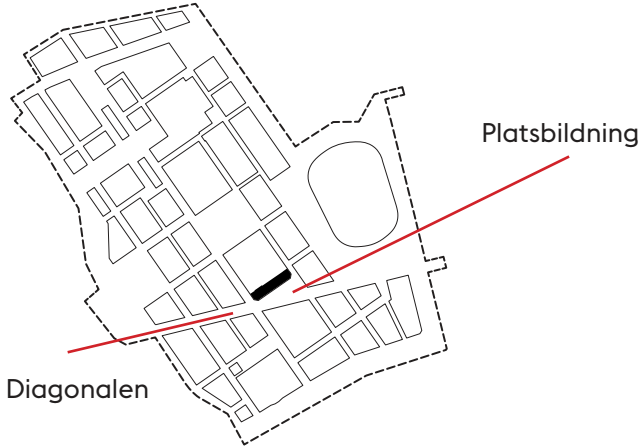
Slutsats - kan rivas

Tomträttshavaren önskar att riva byggnaden för att kunna genomföra ett mer effektivt kontorsprojekt på platsen.

Med tanke på att byggnaden i sig endast har vissa kulturvärden och inte fyller en avgörande funktion i något av de viktigare offentliga rummen, bedöms det möjligt att tillmötesgå tomträttshavaren. En förutsättning är att den nya bebyggelsen tar stor hänsyn till kvarterets i övrigt mycket höga kulturvärden. Det ger också goda möjligheter att skapa en bottenvåning som bidrar till Slakthusgatan.

HUS 31

Hus 31 skapar genom sin placering en naturlig platsbildning utmed Diagonalen och är den byggnad som i söder markerar Slakthusområdets slut och berättar om områdets historia.



Idag

✚ Byggnaden bedöms vara i relativt gott skick och har ingen livsmedelsverksamhet. Här finns en mängd olika typer av lokaler. Flera av lokalerna har hög takhöjd med garageportar i marknivå, vilket ger en potential för butiker och restauranger med en industriell loft-karaktär. Triangelparken har potential att bli en av områdets bästa platser i samverkan med publik användning av lokalerna, jmf Bysis torg.

Potential

Kontor, arbetsplatser, service

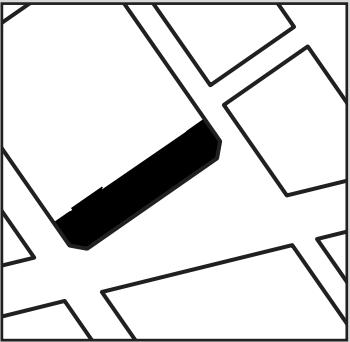
Ny bebyggelse

Portar som kan öppnas ut mot platsen, handel, restauranger, verksamheter

Offentlig plats framför byggnaden - kopplas till Diagonalen



Fakta



Byggnadsarea1173m²
Bruttoarea2920m²
Fastighetsexpl.....2,5

Bostadspotential

Befintlig volym ersatt med motsvarande volym: **29 bostäder**

Befintlig volym ersatt med exploateringsringtal 3,0: **35 bostäder**

Slutsats - sparas

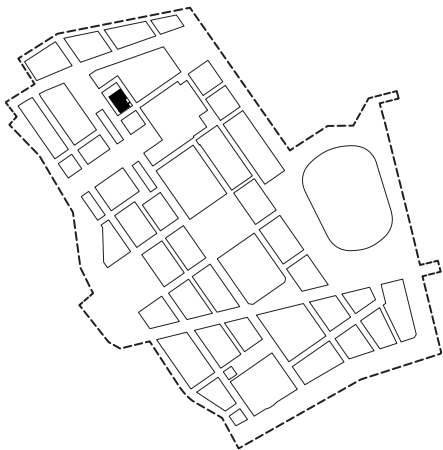
Att ersätta befintlig volym med ny exploatering skulle ge ett mindre antal bostäder sett till området i stort. Slakthusområdets södra delar och Diagonalen skulle berövas kopplingen till det historiska Slakthusområdet.

Byggnaden har klara kulturvärden och är en viktig beståndsdel i "Triangelparken".



HUS 32

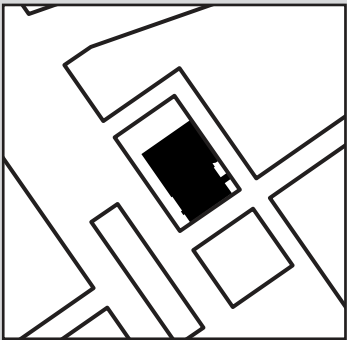
Hus 32 har en tydlig plats precis vid entrén till Slakthusområdet längs med Hallvägen. Byggnaden ligger något indragen från det som kommer bli den framtida Hallvägens avgränsning.



Idag

- ✚ En särpräglad representant för den mer vardagliga industriarkitekturen i området, med vackert rött tegel och charmiga detaljer. Byggnaden har ett mycket karaktäristiskt skärmtak där bilar kan stå skyddat vid lastning och lossning.
- Den södra delen av byggnaden bedöms vara i ganska dåligt skick. Vissa reparationer har utförts.

Fakta



Byggnadsarea ..1203m²
Bruttoarea 1740m²
Fastighetsexpl.....1,4

Bostadspotential

Befintlig volym ersatt med motsvarande volym: **17 bostäder**

Befintlig volym ersatt med exploateringsantal 3,0: **36 bostäder**

Potential

Ny bostadsbyggelse ersätter riven del av Hus 32

Ny bostadsbyggelse

Del av Hus 32 med skärmtak som bevaras, utvecklas för verksamhet

Bevarad del skapar en förplats mot Hallvägen

Hallvägen



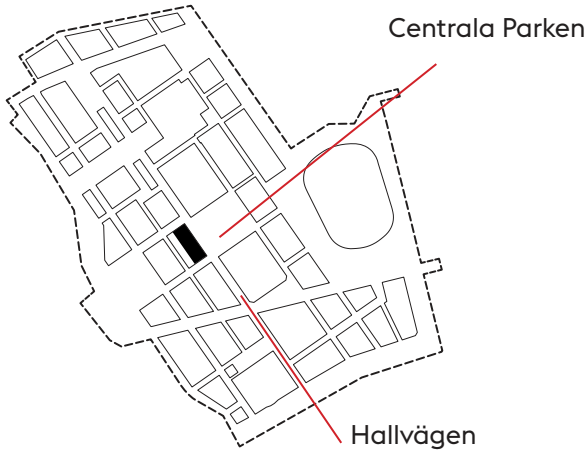
Slutsats - en mindre del sparas

Den del av byggnaden som har det för Slakthusområdet karaktäristiska skärmtaket sparas, övriga delar rivs. Den sparade volymen kan på ett fint sätt integreras med nya byggnader, framför byggnaden mot Hallvägen bildas en liten förplats i ett gott solläge på den sida av gatan som föreslås trädplanteras. Byggnaden bidrar till en variation utmed Hallvägen och utgör en del av områdets småskaliga kärna.



HUS 43

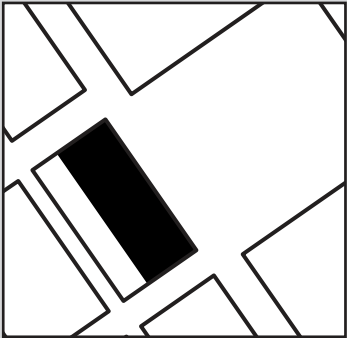
Hus 43 ligger utmed Hallvägen och har sin långsida mot Centrala parken.



Idag

- Byggnaden ger med sin låga volym sydväst om centrala parken goda förutsättningar för sol i parken. Byggnaden bidrar till en växling mellan gammalt och nytt utmed Hallvägen och bildar till inramningen kring centrala parken. Byggnaden är relativt enkel med en oisolerad ovanvåning, ovanvåningen har dock mycket hög takhöjd, här finns stor rumslig potential att utveckla en unik verksamhet.
- Byggnadens bottenvåning är relativt låg och höjdskillnader behöver hanteras.

Fakta



Byggnadsarea . 2402m²
Bruttoarea . ca 4800m²
Fastighetsexpl..... 2,0

Bostadspotential

Befintlig volym ersatt med motsvarande volym: **45 bostäder**

Befintlig volym ersatt med exploateringsringtal 3,0: **72 bostäder**

Potential

Eftersom byggnaden är låg, ger den goda förutsättningar för eftermiddag/kvälls sol i parken

Huset kan byggas till

Ovanvåning med högt i tak och stor utvecklingspotential

Huset kan byggas om för verksamhet och få en levande bottenvåning.

Centrala parken omges av en blandning av gamla av nya hus och blir en unik plats



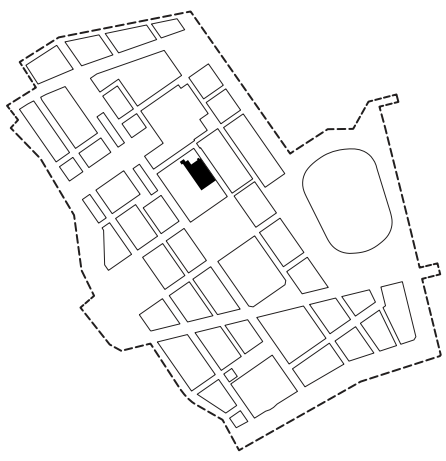
Slutsats - sparas (kan byggas till)

Byggnaden har i sin enkelhet stor potential att utvecklas till unika verksamhetslokaler tillgängliga för besökande och boende i Slakthusområdet. Genom sitt läge i i stadsdelen bidrar den till upplevelsen av Centrala parken och variationen utmed Hallvägen. Byggnadens låga skala bidrar också till att Centrala parken blir den solbelysta park den behöver vara i det tätbebyggda Slakthusområdet. Byggnaden kan byggas till framför allt i bakkant mot Livdjursgatan.



HUS 27

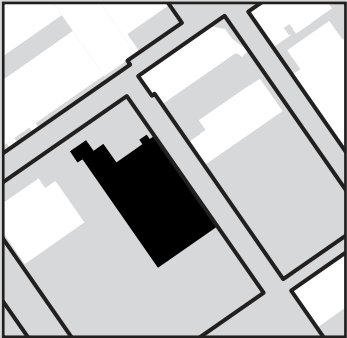
Hus 27 ligger utmed Slakthusgatan i anslutning till Förbindelsehallen. i Slakthusområdets småskaliga kärna.



Idag

- ✚ Byggnaden varierar i volym och skala mot Slakthusgatan. Olika fasadutryck och entrénivåer bidrar till en spännande exteriör som också berättar om huset olika verksamheter. Byggnaden är i relativt gott skick.
- ▬ Byggnadens baksida och källarvåning har lokaler som idag är i dåligt skick med låg takhöjd

Fakta



Fastighetsarea 3751m²
Byggnadsarea ca 2600m²
Bruttoarea3000m²
Fastighetsexpl..... 0,8

Bostadspotential

Befintlig volym ersatt med motsvarande volym: **30 bostäder**
Befintlig volym ersatt med exploateringsantal 3,0: **78 bostäder**

SBK:s förslag med delvis bevarande: **90-100 bostäder**

Potential

Ny bostadsbebyggelse kan byggas högre än hus 27 men ändå vara en del av fasadkompositionen

Hus 27 befintlig fasad som bevaras

Ny bostadsbebyggelse som anpassar sig till förbindelsehallen

Förbindelsehallen

Bevarade Hus 16



Slutsats - delar sparas (kan byggas till)

Delar av bebyggelsen har klara kulturvärden och ingår i ett bebyggelseområde med höga kulturvärden och en känslig stadsbild inom områdets småskaliga kärna. Ett delvis bevarande av bebyggelsen motiveras också av att den utgör en särpräglad representant för den vardagliga, enklare arkitekturen. Fastigheten har en stor utvecklingspotential för en högre exploatering, samtidigt som de småskaliga volymerna och varierade fasaderna mot öster kan värnas. Mot förbindelsehallen i norr kan bebyggelsen ersättas med ny bebyggelse i en skala runt 3-4 våningar. I kvarterets inre mot väster kan bebyggelsen ersättas med högre volymer för att möjliggöra totalt sett 90-100 lägenheter.