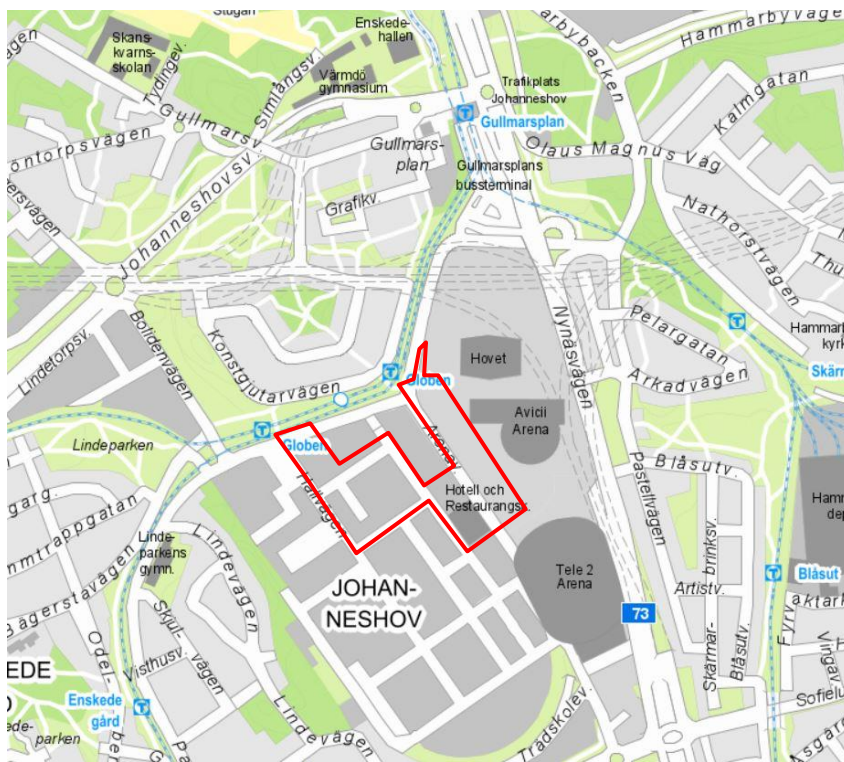


Planbeskrivning

Detaljplan för Kulturkvarteren, Slakthusområdet etapp 2a i stadsdelen Johanneshov, Dp 2019-06180



Planområdets läge i Slakthusområdet. Bild: SBK.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Globenområdet till en hållbar och trygg stadsmiljö med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Planen ska möjliggöra ett blandat innehåll, med både bostäder och verksamheter, som utgår från områdets särskilda förutsättningar – en levande stadsmiljö, präglad av bland annat kulturverksamheter och ett stundtals intensivt folkliv. Planen ska säkerställa bevarandet av befintliga kulturmiljöklassade byggnader samt möjliggöra en hänsynsfull aktivering och långsiktig utveckling av området, med nytt innehåll i befintliga byggnader och respektfull förtätning med ny bebyggelse. Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket planen syftar till att säkerställa dels med utformningsbestämmelser, dels med ett särskilt arkitekturprogram som knyts till detaljplanen genom exploateringsavtal. För att stärka kopplingarna mellan Slakthusområdet och Globenområdet ska Arenavägen omvandlas till en levande stadsgata, med aktiva bottenvåningar och hög entrétäthet. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området.

Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till centrum, småskalig tillverkning, kontor, lägenhetshotell, bostäder, gymnasieskola samt tunnelbana. Den äldre bebyggelsen från 1910-talet ges skyddsbestämmelser men har fortsatt möjlighet att utvecklas för att främja planens syfte. För fastigheten Arenan 2, Globen shopping, medges påbyggnad i två plan. Planen innebär att Arenavägen ges en ny gestaltning och sänks till en lägre nivå. Arenan 2 utökas mot Arenavägen och ges där möjlighet till en utbyggnad i upp till fyra våningar, som bidrar till att öppna upp byggnaden mot gatan. Två kvarter med ny bebyggelse innehållande bostäder eller lägenhetshotell respektive kontor möjliggörs i kvarter där byggnader rivits eller föreslås att rivas. Gymnasieskolan i sydöstra delen av planområdet ges planstöd för att fortsätta sin verksamhet. Möjlighet att avstycka garaget under gymnasiet som en egen parkeringsfastighet ges i planen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd mars – maj 2022
- Granskning nov 2023
- Godkännande i stadsbyggnadsnämnden maj 2024
- Antagande i kommunfullmäktige augusti/september 2024

UPPLYSNING TILL GRANSKNINGSHANDLING

Planområdet har ändrats sedan samrådet, genom att fastigheten Sandhagen 15 och huvuddelen av fastigheten Kylfacket 28 har utgått. Dessa innehöll i samrådsförslaget bland annat befintliga byggnader för kontor- och centrumändamål, en ny byggrätt för hotell samt torg. Mindre ytor har tillkommit som omfattar delar av Arenan 3 och 6, som avses överföras till gatumark. Förändringarna innebär att detaljplanen har bytt namn från samrådet, från ”del av fastigheten Sandhagen 15 m.fl” till ”Kulturkvarteren”. Efter samråd har förslaget även ändrats så att tidigare planerad tunnelbaneentré inom Arenan 2 har utgått.

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	9
Tidigare ställningstaganden	10
Förutsättningar	12
Om Slakthusområdet.....	12
Landskaps- och stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Natur	21
Sociala förutsättningar	21
Gator och trafik	22
Skyddsrum.....	23
Geotekniska förhållanden.....	23
Hydrologiska förhållanden	24
Störningar och risker	25
Planförslag	30
Markanvändning	32
Socialt värdeskapande och trygghet	33
Övergripande gestaltungsprinciper.....	35
Gestaltungsprinciper för utformning av kvartersmark.....	36
Exploateringsgrad och reglering av markens nyttjande	41
Ny bebyggelse	42
Befintlig bebyggelse	48
Gestaltungsprinciper för allmän plats	71
Parker och torg	73
Gator och trafik	75
Teknisk försörjning	83
Konsekvenser	85
Undersökning om betydande miljöpåverkan	85
Naturmiljö	85
Dagvattenhantering	86
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	87
Landskapsbild/ stadsbild	89
Kulturhistoriskt värdefull miljö	89
Kulturmiljön på kvartersnivå	91
Störningar och risker	95
Ljusförhållanden och lokalklimat	108

Trygghet	109
Barnkonsekvenser	109
Tidplan	110
Genomförande	110
Organisatoriska frågor	110
Verkan på befintliga detaljplaner	112
Fastighetsrättsliga frågor	112
Ekonomiska frågor	117
Tekniska frågor	119
Genomförandeprocessen	119

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram till planarbetet:

- Gestaltungs-PM för allmän platsmark (Nyréns/Landskapslaget, 2023-10-13)
- Arkitekturprogram kvartersmark (Stadsbyggnadskontoret, 2023-10-15)
- Kompletterande miljöteknisk undersökning_ mark (Liljemark, 2022-01-22)
- PM Föreningensrisk hus 9 (WSP, 2022-11-17)
- PM Sammanfattning av föroreningsituationen i 2a (Liljemarks 2023-06-13)
- PM Geoteknik (WSP, 2023-05-23)
- PM Geoteknik, Arenan 2 (WSP, 2021-11-27)
- Geoteknisk utredning kv A-R (Geosigma, 2021-11-23)
- Bullerutredning (Structor, 2023-06-27)
- PM – Dp2a Bullerskyddsåtgärder (Structor, 2023-03-22)
- Riskutredning (Brandkonsulten, 2023-02-14)
- Luftkvalitetsutredning (SLB-analys, november 2021)
- Dagvattenutredning (Sweco, 2023-08-18)
- PM Skyfallsanalys etapp 2A (Sweco, 2023-09-14)
- Konsekvensanalys kulturmiljö (Nyréns, 2023-10-04)
- Fotgängarsimulering (WSP, 2023-04-28)
- Slakthusområdet, Säkerhetsutredning (Bengt Dahlgren, 2023-04-28)
- Trafiksäkerhetsutredning (WSP, 2023-04-28)
- Handlingsplan etapp 2a, Mobilitet och parkering (Tyréns 2023-10-19)
- Slakthusområdet riksintresseutredning (Nyréns, 2023-03-08)

Övergripande utredningar för hela Slakthusområdet

- Kulturhistorisk inventering och analys (Nyréns 2011-07-07)
- Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (Stockholm stad, mars 2021)

- Kvalitetsprogram för offentliga rum, ver. 2.0 (Stockholm stad, 2021-09-22)
- Slakthusområdets kulturplattform, kulturförvaltningen, april 2021 (underlag för SVA)
- Mobilitets- och parkeringsstrategi, MOPS, v1.3 (Tyréns, 2021-02-05)
- Skyfallsanalys slakthusområdet (Sweco, 2023-10-20)

Medverkande

Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av stadsplanerare Sara Norås och karttekniker Anette Johnsson på Stadsbyggnadskontoret samt Anna-Stina Bokander, plankonsult på Landskapslaget. Vidare har från Exploateringskontoret projektledare Simon Reppling, landskapsarkitekt Sara Ellert Ezeldin, miljöplanerare Åsa Fritioff och Sofia Thurin, trafikplanerare Anna Widborg samt byggprojektledare/konsult Anna Pramsten medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

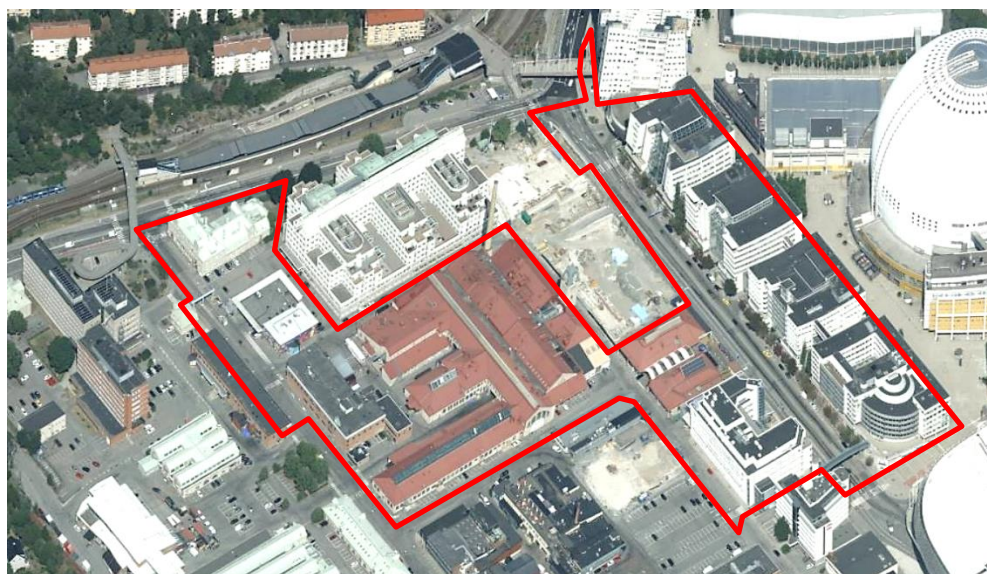
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Globenområdet till en hållbar och trygg blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Planen ska säkerställa bevarandet av befintliga kulturmiljöklassade byggnader samt möjliggöra en hänsynsfull aktivering och långsiktig utveckling av området, med nytt innehåll i befintliga byggnader och respektfull förtätning med ny bebyggelse. Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, vilket planen syftar till att säkerställa dels med utformningsbestämmelser och dels med ett särskilt arkitekturprogram som kopplas till detaljplanen. För att stärka kopplingarna mellan Slakthusområdet och Globenområdet ska Arenavägen omvandlas till en levande stadsgata, med aktiva bottenvåningar och hög entrétäthet. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området.

Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till centrum, småskalig tillverkning, kontor, lägenhetshotell, bostäder, gymnasieskola samt tunnelbana. Därutöver möjliggör planen en upprustning och utveckling av allmän plats i enlighet med framtagna riktlinjer för Slakthusområdet.

Planområdet domineras av bebyggelse från två stora utbyggnadsperioder, 1910- och 1980-talet. Arenan 2 (Globen Shopping), från 1980-talet, ges nya byggrätter för att möjliggöra påbyggnader i två våningar samt en utbyggnad i upp till fyra våningar mot Arenavägen. Planen innebär att en del av Arenavägen sänks till uppemot en meter, vilket gör att utbyggnaden mot Arenavägen kan öppnas upp mot gatan, med nya entréer och lokaler. Den äldre bebyggelsen från 1910-talet ges skyddsbestämmelser för att säkerställa ett bevarande av de kulturhistoriska värdena på platsen, men har fortsatt möjlighet att utvecklas för att främja planens syfte. 1980-talsbebyggelsen regleras så att om- och tillbyggnad ska ske varsamt, med utgångspunkt i byggnadernas ursprungliga utformning. Två kvarter med ny bebyggelse innehållande bostäder eller lägenhetshotell respektive kontor möjliggörs i kvarter där byggnader rivits eller föreslås att rivas. Gymnasieskolan i södra delen av planområdet ges planstöd att fortsätta sin verksamhet. Totalt omfattar planen stöd för cirka 130 000 m² bruttoarea service, kontor, skola, lägenhetshotell och bostäder, varav drygt 30 000 m² är i ny bebyggelse. Omkring 7000 m² ljus BTA utgörs av bostadsanvändning eller lägenhetshotell vilket beräknas kunna ge cirka 100 små bostadslägenheter, eller färre lägenheter av större storlek.

För att vidare beskriva den arkitektoniska idén och som stöd för arkitekter, fastighetsägare samt i bygglovprövningen finns ett arkitekturprogram framtaget till detaljplanen. I denna fördjupas hur gestaltningen ska bidra till att uppnå planens syfte, vilka element i gestaltningen som lyfter fram den arkitektoniska idén och säkerställer en hög arkitektonisk kvalitet. Delar av arkitekturprogrammet sammanfattas i planbeskrivningen och säkerställs genom planbestämmelser. Detta gäller bland annat hur ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig, fasadmaterial, balkongutformning och andra fasaddetaljer.

Allmän plats planeras för höga vistelsevärden, med flera gågator och bilfria miljöer. Detta syftar bland annat till att skapa säkra stråk för de stora folkmängder som stundtals väntas röra sig genom området mellan Globenområdet arenor och målpunkter i Slakthusområdet. Planen omfattar tre mindre platsbildningar samt den östra delen av parken "Fällan". Arenavägen ges ny utformning med träd på båda sidor. Gatans omdaning tillsammans med en ombyggnad av Arenan 2, som möjliggör fler öppningar och passager genom kvarteret, minskar vägens nuvarande barriäreffekt.



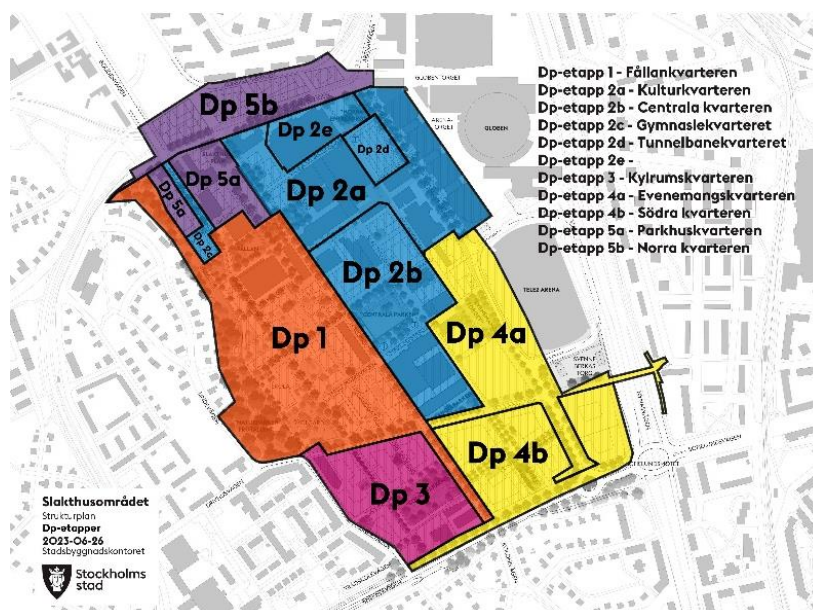
Snebild från söder med planområdet ungefärligt markerat med röd linje. Bild: SBK.

Inom planområdet kommer en ny tunnelbana att byggas i enlighet med gällande detaljplan, ÄDp 2014-18909, vilken upphör att gälla inom aktuellt planområde. Planbestämmelserna överförs i sin helhet till aktuell detaljplan, med mindre justering anpassad efter bildat servitut. Under Slakthusområdet planeras det för en station som kommer ha två uppgångar, varav den ena har en planerad entré mot Stora Skorstensgatan inom angränsande detaljplan, (2019-05073, etapp 2d).

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet, etapp 2a inom Slakthusområdet, omfattar cirka 5,7 hektar (57 000 kvadratmeter) och ligger i stadsdelen Johanneshov. Det avgränsas i väster av Hallvägen, i norr av Palmfeltsvägen och Stora Skorstensgatan, i söder av Styckmästargatan-Rökerigatan och i öster av Arenatorget. Merparten av området ägs av Stockholms stad. Fastigheten Arenan 2, som innehåller Globen Shopping, ägs av Corem Property Group AB. Atrium Ljungberg AB samt SISAB är tomträttshavare inom området.



Etappkarta för Slakthusområdet. Aktuell plan är Dp 2a – Kulturkvarteren. Dp 1, Dp 2d samt Dp 2c har fått laga kraft. Planarbete pågår inom Dp 4a, Dp 2b samt Dp 3. Etapp 2e ingick under samrådsskedet i aktuell detaljplan. Bild: SBK.

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.

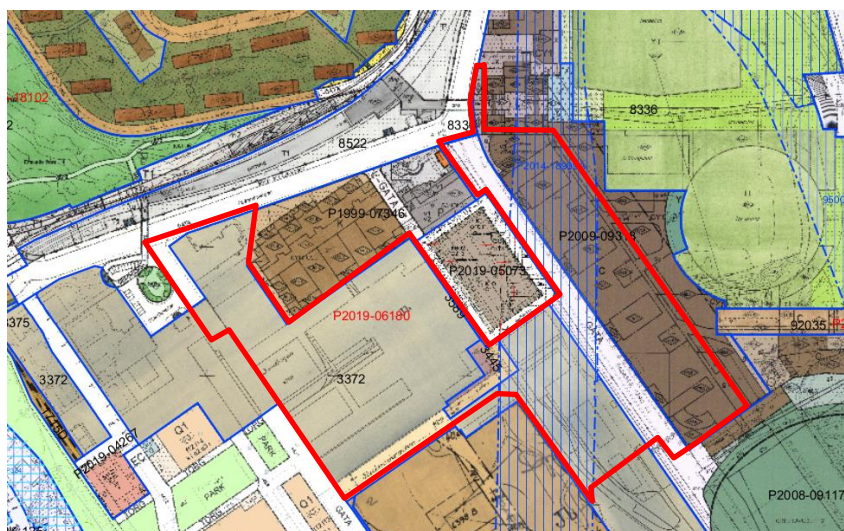
Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Visionen har nu uppdaterats, med sikte på år 2035: *"År 2035 är Söderstaden navet i södra Stockholm där varje områdes unika identitet stärker helheten och bidrar till en sammankopplad stad. Gullmarsplans närhet till vatten och grönska har kopplats ihop med Globenområdet storslagna arenor och Slakthusområdets historiska miljöer och utbud av mat, kultur och upplevelser. Mångfalden av verksamheter och evenemang gör Söderstaden till en dynamisk och levande mötesplats, där alla känner sig välkomna. Genom hållbar stadsutveckling skapas en*

trygg och tillgänglig destination för tusentals boende, arbetande, studerande och besökare”.

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. Siffrorna har senare justerats i projektet till 3000 bostäder och 14 000 arbetsplatser.



Gällande detalplaner i norra Slakthusområdet med aktuell plangräns ungefärligt markerad med röd linje. Blått skrafferat område utgör nya tunnelbanans plan (Dp 2014–18909). Bild: SBK.

Detaljplaner

För området gäller följande stads- och detaljplaner:

- Pl 3372, laga kraft 1946, industri
- Pl 3445, laga kraft 1948, industri
- Pl 3589, laga kraft 1948, industri
- Pl 8336, laga kraft 1986, gatumark
- Dp 8522, laga kraft 1988, gatumark
- Dp 1999-07346, laga kraft 2000, kontor
- Dp 2008–09117, laga kraft 2010, gatumark
- Dp 2009–09318, laga kraft 2010, centrum
- ÄDp 2014-18909, laga kraft 2019, tunnelbana

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga planer utom ÄDp 2014–18909 som har pågående genomförandetid t.o.m. 2024-09-16.

Markanvisningar

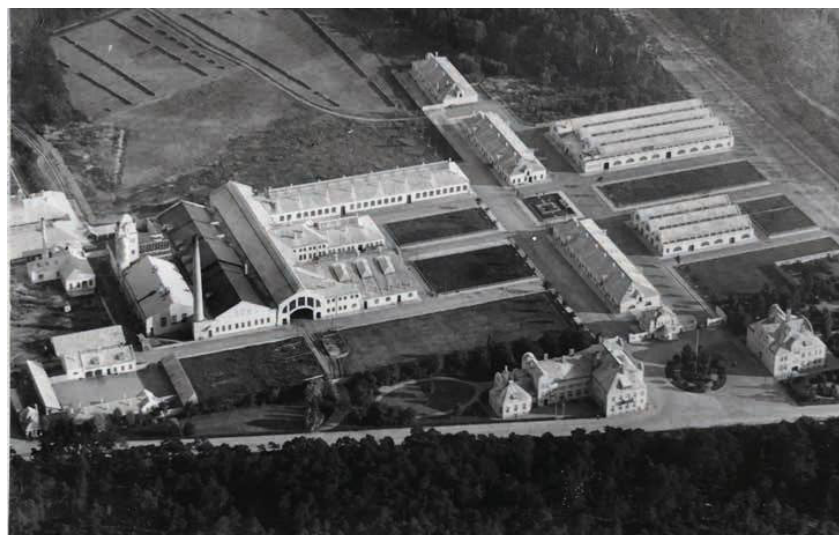
Exploateringsnämnden har vid fem tillfällen under 2019 och 2020 anvisat mark inom detaljplaneområdet till fyra byggaktörer; Atrium Ljungberg, Klöver (numera Corem Property Group AB), S:t Erik Markutveckling och SISAB. Atrium Ljungberg förvärvade under våren 2022 S:t Erik Markutvecklings del av projektet. Denna del har tillsammans med en byggrätt för hotell efter samrådet utgått ur aktuell detaljplan, etapp 2e på illustrationen sid 10.

Riksintressen

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

Förutsättningar

Om Slakthusområdet



Norra slakthusområdet strax efter uppförandet. Platsen gav möjligheter att skapa en god infrastruktur med närhet till järnväg, landsväg och vatten. Bild: 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. Köttantering har allt sedan området anlades varit dess

huvudfunktion. Anläggningen representerar 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 och stadens 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.



Norra Slakthusområdet präglas av den ursprungliga bebyggelsen men har byggts till i omgångar under hela 1900-talet. Bild: SBK.

Landskaps- och stadsbild

Byggnaderna inom detaljplanområdet varierar i skala och täthet från de småskaliga och tätt placerade verksamhetsbyggnaderna från första årsringen centralt i Slakthusområdet till en högre skala längs Palmfeltsvägen och Arenavägen.

Arenavägen skapar genom dess utformning och trafikmängd en barriär mellan Slakthusområdet och Globenområdet.

Barriäreffekten förstärks ytterligare av höjdskillnaden mellan de två områdena.

Gatorna har fått sin varierade och oregelbundna utformning utifrån de funktioner som krävs för att bistå verksamheterna. Palmfeltsvägen, Arenavägen och Hallvägen utgör huvudgator

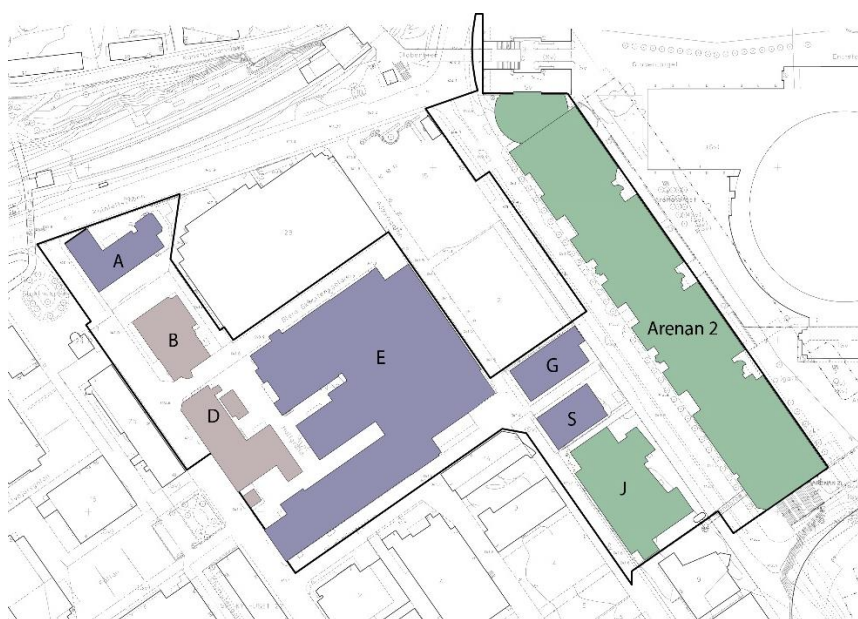
inom området. I nordsydlig riktning ger gatorna långa siktlinjer genom området medan gatorna i östvästlig riktning har kortare sträckning och en mer labyrintisk karaktär.

Väster och söder om planområdet ligger övriga delar av Slakthusområdet, som står under förändring gällande skala och användning. I öster ligger det storskaliga Globenområdet och i norr tunnelbanans/tvärbanans spårområde samt lamellhus i fyra våningar på en höjdrygg.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Slakthusområdets befintliga kvaliteter består dels av den sammansatta miljön med dess omväxlande struktur, dels av objekt såsom intressanta byggnader, karaktärsfulla rumsvolymer och hantverksmässigt utförda detaljer. Sammantaget utgör området ett identitetsstarkt, labyrintiskt system med variation i utblickar och skala.

Området har under 1900-talet fram till idag utvecklat en rik variation, som endast kan uppnås över tid. Den ursprungliga kvartersplanen och bebyggelsen från den tid då området anlades i förra sekelskiftet är fortfarande tydligt avläsbar i stadsrummet. Det skapar ett historiskt djup som bidrar till förståelsen av områdets historia.



Bebyggelse inom planområdet. Blå byggnader är ursprungliga från 1910-talet, grå är från 1900-talets mitt och de gröna från 1980- och 90-talet. Bild: SBK.

Kulturhistorisk klassificering

Enligt Stockholms stads byggnadsklassificering är hela Slakthusområdets fysiska miljö av särskilt intresse för kulturmiljövården. Enskilda byggnader är klassificerade enligt ett system för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, framtagen av Stockholms Stadsmuseum. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Etapp 2a innehåller fyra byggnader som är blåmarkerade på klassificeringskartan. Arenan 2 är grönmärkt vilket innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Resterande bebyggelse är gulmarkerad vilket innebär att den har positiv betydelse för stadsbilden och/ eller har ett visst kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets klassificering i området. Bild: SBK

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Byggnaderna från 1910-talet ingår i Slakthusområdets ursprungliga helhetsmiljö. Idéer och tankar kring förbättrad hälsa och välmående hos befolkningen finns representerade i husens arkitektoniska utformning genom exempelvis stora fönsterpartier för ökat ljusinsläpp och vädringsluckor. De äldre byggnaderna är värdefulla var för sig men ingår i en helhet som sammantaget är ett högkvalitativt exempel på de moderna offentliga slakthus som anlades i Europa under slutet av 1800-talet och 1900-talets början. Husens utvändiga gestaltning är i stort välbevarad från 1910-talet med stora kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Byggnaderna är uppförda i en avskalad jugendstil med fasader klädda i grå kalksandsten och granit.

Industrimiljöns brokiga karaktär med inslag av senare tiders förändringar och tillägg är en av områdets kvaliteter och bidrar till upplevelsen av ett levande kulturarv. I följande stycke beskrivs de värdebärande egenskaper som ligger till grund för tolkningen av detaljplanens skydds- och varsamhetsbestämmelser, för de byggnader som föreslås bevaras. För B och D, som har rivits, är texten endast en karaktärsbeskrivning. Dessa grundar sig på Stadsmuseets utredningar och ett mer detaljerat underlag står att finna i dessa.

Värdebärande karaktärsdrag kvarter A (Börshuset)

Övergripande

- Byggnadens ursprungliga, utvändiga planform, volym och placering på området.
- Byggnadens status som en del av den ursprungliga förgårdsmiljön.



Exteriörer

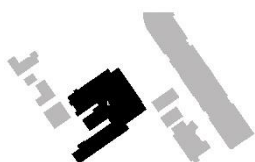
- Byggnadens bevarade fasadarkitektur och material med mönstermurad takfot, fasader av kalkstenstegel med socklar och byggnadsdetaljer av granit.
- Ursprungliga muröppningars och fönsters form och detaljutförande
- Sekundära ytterdörrars materialval i trä och utformning med spegelindelning och överfönster.
- Ursprungliga yttertrappor, ljusschakt samt balkong med tillhörande smidesräcken.

Interiörer

- Ursprunglig stomme, inre pelare, bjälklag och takstolar.
- Ursprungliga trapphus med tillhörande fast inredning.
- Övriga ursprungliga byggnadsdetaljer som snickerier, golv, dörrar, fönster mm.
- Rumssamband, rumsindelning och korridorer som beskriver byggnadens ursprungliga funktioner.
- De dekorativa fönstren mellan korridor och den gamla börshallen.



Kvarter A, Börshuset. Bild: Nyréns.



Värdebärande karaktärsdrag kvarter E (Slakthallarna)

Övergripande

- De enskilda byggnadernas utvändiga planform, volymer och placering i förhållande till varandra.
- Vattentornet och skorstenens "stadsbildsmässiga" kvaliteter och betydelse som referenspunkter i området.
- Byggnadernas sammanlänkning med varandra genom förbindelsehallen.
- 1910-talsbebyggelsens enhetliga utformning med harmoniserande arkitektur och material.

Exteriörer

- Byggnadernas bevarade fasadarkitektur och material, exempelvis bågformade muröppningar, mönstermurad takfot liksom fasader av kalksandstegel med socklar och sidostycken av granit.
- Husens ursprungliga takformer, särskilt de uppskjutande taklanterninerna, förbindelsehallens synliga järnkonstruktion och de ursprungliga skärmtaken. Tornets fjälltäckning av ursprunglig karaktär med koppargarneringar.
- Slakthallarnas ursprungliga fönster av stål eller trä och tillhörande fönsterbänkar av skiffer.
- Ett visst inslag av sekundära förändringar och tillägg, exempelvis äldre muröppningar igensatta med kalksandstegel eller betongglas med fönsterbleck av koppar.

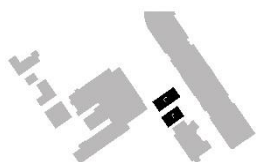
Interiörer

- Ursprungliga stommar och takstolar i interiörerna av betong, järn och trä i flertalet rum samt pelarbaser av granit.
- Ursprunglig fast inredning i trapphusen, bland annat golv och trappor i kalksten.
- Ursprunglig fast inredning och byggnadsdelar exempelvis dörrsnickerier, gjutna fönsterbänkar, trappor av järn.
- Beklädnadstegel och kakel, mönsterlagt cementmosaikgolv, travers, nitade järndörrar.
- Byggnadernas ursprungliga ljusföring, särskilt dagsljusinsläppet från taklanterniner ned till underliggande våningsplan.



Slakthallarna, kv E, 1912. Vy från väster.

Värdebärande karaktärsdrag kvarter G (Hudboden) samt kvarter S (Rensstugan)

**Exteriörer**

- De ursprungliga byggnadsvolymernas utvändiga planform.
- Byggnadernas bevarade fasadarkitektur och material, exempelvis segmentbågiga muröppningar, mönstermurade takfötter liksom fasader av kalksandsten med socklar och sidostycken av granit.
- Husens ursprungliga takform med valmade sadeltak, uppskjutande lanterniner och skärmtak med tillhörande delar såsom undertak av pärlspont, stolpar och konsoler i trä.
- Fönstren och dörrarnas indelning och material i likhet med 1910-talets utformning; bågar och spröjsar av stål

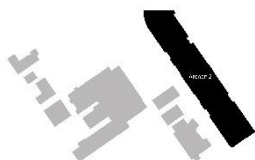
eller trä, överfönster till dörrar, fönsterbänkar av skiffer samt trädörrar med spegelindelning.

Interiörer

- Ursprunglig inredning och byggnadsdelar i hus 7 och 8.
- Byggnadernas ursprungliga ljusföring med dagsljus från taklanterniner ned till underliggande våningsplan.

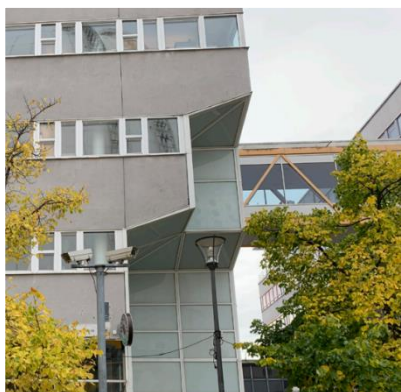


Kvarter S, foto Nyréns



Värdebärande karaktärsdrag Arenan 2 (Globen Shopping)

- Bebyggelsens välgestaltade helhet, sammansatt av geometriska volymer, utformade i tydlig relation till Globenarenans sfäriska form, inklusive släpp mellan fastighetens individuella huskroppar.
- Bebyggelsens ursprungliga arkitektoniska gestaltning, i en tidstypisk postmodern arkitektur med influenser från det tidiga 1900-talets radikala arkitektur.
- Fasadernas ursprungliga övergripande ljusa färgskala, i puts och slipad betong, med färgglada accent- och komplementfärger enligt ett sammanhållet schema.
- Ursprunglig övergripande skillnad mellan återhållsammare fasader mot Arenatorget och mer livliga och plastiska mot Arenavägen.
- Ursprunglig fönstersättning och stålglaspartier, inklusive glasfasader, lanterninfönster samt fönsterband i Arenan 2.



Arenan 2. Överst tv: Fasader mot Arenavägen, med uppbrutna fasader, karaktärsstarka utrymningstrappor och putsade fasader med fönsterband och runda fönster. Överst th: fasader mot Arenatorget, med lugnare och subtilt varierade fasader i puts och med fönsterband. Nedan tv: karaktärsstark avfasning av hörn mot Arenatorget. Nedan th: Mellanrum mellan kontorsvolymerna med förbindelsegång i grundfärgen gult samt trappornas i kalksandsten och glasbetong. (foto Tyréns)

Värdebärande karaktärsdrag kvarter J (Gymnasieskola)

- Byggnadens ljusa färgskala i grått och vitt, med färgaccenter på stålpartier.
- Fasadens variation med alternerad kalksandsten och puts.
- Byggnadens lek med geometriska former.

Följande byggnader är rivna eller föreslås rivas, men dess karaktärsdrag har inspirerat föreslagen bebyggelse på platsen:

Värdebärande karaktärsdrag kvarter B

- Fasadernas murverkan och karaktär av rött tegel.
- Lågdelens skärmtak, särskilt mot väster med tillhörande stålstomme.

Värdebärande karaktärsdrag kvarter D (riven)

- Ursprunglig byggnad med stora, obrutna murpartier i rött tegel.



Kv B, byggnad som avses rivas, foto Nyréns

Natur

Mark och vegetation

Området är i huvudsak flackt. En höjdrygg finns vid parken Fållan strax väster om planområdet. I stort sett hela planområdet utgörs av hårdgjord yta. En enkelsidig allé finns längs Arenavägen. Öster om kv A finns en mindre vegetationsyta i form av en gräsyta samt klippta häckar samt en större lönn. Buskplanteringar finns dessutom på förgårdsmark i kv J.

Naturvärden

En stor lönn i kv A, mot Palmfeltsvägen, bedöms ha ett särskilt naturvärde. Utöver detta saknar planområdet naturvärden och området utgör en barriär för många arter. Naturmarksområdet Frötallen väster om Slakthusområdet ingår i habitatnätverket för barrskogslevande arter.

Rekreation och friluftsliv

Slakthusområdet är till stor del öppet för allmänheten. Inga rekreativa målpunkter finns utomhus i det offentliga rummet.

Sociala förutsättningar

Service

Kvarter J, fastigheten Sandhagen 11, inrymmer gymnasieskolan Stockholms hotell- och restaurangskola. I Slakthusområdet finns utrymme för ytterligare skolor inom lagakraftvunna detaljplaner, en grundskola med idrottssal i etapp 1 och en gymnasieskola i etapp 2c.

Handel och övrig kommersiell service finns inom planområdet i Arenan 2/Globen shopping. Inom Slakthusområdet finns kommersiell service i mindre omfattning.

Förutsättningar för barn och unga

Idag är Slakthusområdet i huvudsak ett verksamhetsområde och det bedöms inte finnas några platser som är naturliga målpunkter för barn. Däremot finns det kulturella och kommersiella målpunkter som besöks av ungdomar inom Slakthusområdet och Globenområdet.

En integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) har tagits fram i ett första steg, omfattande kartläggning av förutsättningar för barn i hela Slakthusområdet. I utredningen konstateras bland annat att området har brist på friytor, till exempel för idrott och lek. Även trafiksäkerhet och gång- och cykelkopplingar genom området är en viktig aspekt att bevaka och förbättra.

Gator och trafik

Gatunät

Slakthusområdets gatustruktur utgörs av industrigator där gatuutformningen anpassats efter krav på framkomlighet för större och utrymmeskrävande fordon. Numera är Slakthusområdet öppet för allmän fordonstrafik. Hastighetsbegränsningen är 50 kilometer/timme på Palmfeltsvägen och Arenavägen norr om Tele 2 Arena samt 30 kilometer/timme i Slakthusområdet.



Årsmedelvardagsdygnstrafik i detaljplaneområdet (ungefärligt markerat med gul linje) och omkringliggande område.

Bilparkering

Parkering förekommer endast på anvisade platser. De markparkeringar som finns ligger inom kvartersmark. Inom Arenan 2 liksom kvarter J, Sandhagen 11, finns parkeringsgarage för cirka 1000 respektive 70 bilplatser. In- och utfart sker mot Arenavägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs Arenavägen och Palmfeltsvägen löper huvudcykelstråk. Gångbanor, trottoarer, finns på några platser inom området men saknas längs flera gator.

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbane- och tvärbanestation är Globen, cirka 200 meter norr om planområdets mitt. Busshållplats finns på Palmfeltsvägen som trafikeras av linje 168 (Gullmarsplan – Östberga) och linje 195 (T-centralen – Hagsätra, nattbuss). Tunnelbanestationen planeras att läggas ner och ersättas med en ny i Slakthusområdet, i anslutning till planområdet. Tidig utredning pågår också för att dra en ny stombusslinje, stomlinje Söderort-Nacka, förbi området längs Palmfeltsvägen.

Tillgänglighet

Planområdet har få höjdskillnader, men mellan Arenavägen och Rökerigatan finns nivåskillnader med branta lutningar. Området kan upplevas som otillgängligt och otryggt på grund av många fordonsrörelser och en oförutsägbar struktur med ramper och mindre, sluttande ytor på kvartersmark. Det finns inte tillfredställande taktila markeringar och säkra trafiklösningar för rörelsehindrade.

Skyddsrum

I Arenan 2 finns idag ett antal skyddsrum varav ett par påverkas av planförslaget, bland annat genom ökade laster vid påbyggnad. Ytterligare skyddsrum finns inom planområdet, bland annat i kvarter E, men dessa påverkas inte av förslaget.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Ursprungliga marknivåer har delvis legat över dagens nivå. Större delen av aktuell plan ligger på fyllning på avsprängt berg. Jorddjupen i området varierar i huvudsak mellan noll och 15 meter. Marken klassas som normalradonmark.



Jordartskarta från SGU (Kartvisaren Jordarter). Planområdet ligger inom gul markering. Grå skraffering visar fyllning på berg.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån inom Slakthusområdet faller söderut och varierar från ca +35 à +38 vid Palmfeltsvägen i norr till ca +28 à +30 vid Enskedevägen i söder. Troligen finns i huvudsak väst-östliga grundvattentrösklar/-barriärer, som avgränsar olika grundvattenmagasin inom området. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd samt fluktuerar även med magasinens storlek och andra avrinningsförutsättningar.

Dagvatten

Planområdet utgörs av hårdgjorda industriytor. Dagvatten leds till en recipient, Strömmen. Den norra delen av området avleds till Strömmen via Henriksdals reningsverk och den södra delen direkt till Strömmen via Östbergatunneln.

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering med 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och 60 minuters varaktighet för befintliga förhållanden har utförts för Slakthusområdet. Modelleringen visar att vatten i nuläget samlas inom området kring garagenedfarter, instängda områden eller lågpunkter på vägar. Vatten som kommer till området från högre belägna områden norrifrån samlas på spåranläggningen. Vatten från Arenavägen norrifrån leds även via Arenavägen söderut.

Med nuvarande höjdsättning finns en risk att det läcker in vatten i flera av entréerna, främst befintliga, vid skyfall.



Nulägesmodellering: Beräknade maximalt vattendjup vid ett klimatkorrigerat 100-årsregn. Gröna ytor har max 20 cm vatten, gula ytor mellan 20 och 50 cm. Bild: Sweco

Avrinningsområde

Detaljplaneområdet ingår geografiskt i Årstavikens avrinningsområde, men det ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt VISS 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status beroende bland annat på övergödning samt halterna av icke-dioxinlika PCBer, koppar och zink. Strömmen uppnår ej god kemisk status beroende på halterna kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS (perfluoroktansulfonsyra), bly, antracen och tributyltenn. Senast fastlagda miljökvalitetsnorm för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus. Undantag att uppnå god ekologisk status har getts utifrån att vattenförekomsten påverkas fysiskt (hydromorfologiskt) av en hamnanläggning för sjöfart. Fysisk påverkan på Strömmen ska dock åtgärdas i största möjliga utsträckning och för övriga kvalitetsfaktorer ska god status uppnås.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inom Dp 2a har ett flertal miljötekniska markundersökningar utförts. Totalt har markprover uttagits från 25 punkter och ca 2 prover per punkt har analyserats för att erhålla analysvar från

olika djup. Grundvatten har provtagits i sex grundvattenrör. Porluft- och inomhusluft har uttagits i ett 30-tal punkter vardera.

Platsspecifika riktvärden (PRV) har använts som bedömningsgrund för att bedöma miljö- och hälsorisker och avgöra åtgärdsbehovet. De platsspecifika riktvärdena är indelade efter områdets planerade användning: flerbostadshus med källare, verksamheter, skola eller hårdgjorda ytor.

Resultatet från markproverna visar ställvis på halter av föroreningar (främst PAH) över PRV i fyllnadsmassorna i marken, vilket är i linje med resultat från Slakthusområdet som helhet. I nära en tredjedel av provpunkterna överskrids riktvärdet på något djup. Baserat på samtliga analyserade prover understiger medelhalt av PAH-H de platsspecifika riktvärdena. Högst halter (tyngre aromater samt PAH) påvisades vid kvarter B i en av de miljötekniska utredningarna, som genomfördes inför samrådet (2021/22). I kompletterande undersökning av grundvatten och porluft kring kvarter B påvisades inga halter petroleumkolväten eller PAH över aktuella bedömningsgrunder i grundvattnet. Därmed bedömdes det inte föreligga någon större sammanhängande petroleum- eller PAH-förorening i området. Även i resterande delar av detaljplaneområdet underskred halten PAH i porluft- och grundvattenproverna tillämpliga riktvärden varför det har bedömts att hälso- och miljöriskerna är acceptabla.

I två av grundvattenrören påvisades halter av PFAS över SGIs preliminära riktvärden. Avseende PFAS i grundvatten kan det sedan tidigare konstateras att PFAS finns inom Slakthusområdet generellt, med högst halt av PFAS-11 i ett rör som finns på gränsen mellan dp1 och dp5a, och inte i dp2a. Förekomst av PFAS i grundvattnet bedöms inte innebära ett hinder för genomförandet av detaljplanen, men behöver beaktas vid eventuell framtida länsvattenhantering.

Sammanfattningsvis karaktäriseras området av ställvis förhöjda föroreningshalter (framför allt PAH-ämnen) i jord. Uppmätta halter i området bedöms inte innebära några oacceptabla risker med planerad markanvändning då föroreningshalterna i medel underskrider de platsspecifika riktvärdena. Inga sammanhängande föroreningar i grundvattnet har heller påvisats. Inga risker med inträngning av flyktiga ämnen i byggnader bedöms föreligga baserat på genomförda provtagning av porluft och inomhusluft. Inget åtgärdsbehov föreligger utifrån nu genomförda undersökningar, men föroreningsförekomst behöver

beaktas vid eventuell framtida schakt och eventuellt vid hantering av länshållningsvatten i området.

Föroreningar i byggnader

Provtagningar har utförts i delar av bebyggelsen i området. För byggnaderna A, E, G och S har fokus legat på undersökning av flyktiga föroreningar som kan påverka inomhusmiljön negativt. Oljekolväten (alifatiska och aromatiska kolväten), BTEX (bensen, toluen, etylbensen och xylen), PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och klorerade kolväten samt metaller inklusive kvicksilver har undersökts. Olika ämnen har undersökts i olika medier (inomhusluft, betonggolv, porluft och jord under golv). I riskbedömningen har även resultat från jordprovtagningen utanför byggnaden, utförd av WSP (2020), inkluderats. Förhöjda föroreningshalter har noterats i flera fall, men efter kompletterande markprover har risken för oacceptabel påverkan på inomhusmiljön kunnat uteslutas.

För Arenan 2 (Globen shopping) och kv J (gymnasieskola) har en arkivinventering genomförts avseende verksamhetsrelaterade föroreningar som kan komma att påverka inomhusmiljön.

Inom Arenan 2 har enstaka mindre miljöstörande verksamheter identifierats med bland annat en biltvätt i garageplan. Denna kan ha gett upphov till lokala spill i betong och utsläpp till avlopp, dock med låg risk för spridning till marken. Mindre affärsverksamheter i centrumdelarna har haft tillstånd för miljöfarlig vara (fotobutiker), vilket dock inte bedöms kunna innebära risk för markföroreningar.

Inom kv J har det tidigare, innan nuvarande byggnad uppfördes, förekommit ett sanitetsslakthus och på delar av fastigheten ett så kallat observationsstall samt järnvägsspår. Ingen nuvarande eller historisk potentiell miljöfarlig verksamhet har noterats på fastigheten. Inget gammalt fyllningsmaterial bedöms finnas kvar i och med den omfattande jordschakt som utfördes i samband med uppförande av det nya huset, vilket omfattar två garagevåningar ända ut till fastighetsgräns.

Sammantaget har inga hinder för nuvarande eller planerad användning av Arenan 2 och kv J identifierats. Inga kompletterande utredningar bedöms behövas.

Luft, lukt

För att bedöma luftkvalitetssituationen i området i nuläget har Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartläggning av PM10 respektive kvävedioxid, NO₂ år 2020 använts.

Miljökvalitetsnormen för PM10 och NO₂ klaras i hela planområdet. Halterna av PM10 längs Arenavägen och Palmfeltsvägen överskrider målvärdena för miljökvalitetsmålet Frisk luft (2020).

I anslutning till Arenavägen planeras för ett 4 meter högt ventilationstorn till tunnelbanan. Utsläpp av partiklar från ventilationstornet har genomförts i en särskild utredning (Sweco /TYP SA) som visar att tornet kan ge ett tillskott till dygnsmedelvärdet av PM10 på ca 2-5 µg/m³. Tornet ger ingen påverkan på NO₂. Detta har varit utgångspunkt för den samlade bedömningen av luftkvalitet i området.

Inga av de nuvarande verksamheterna inom livsmedelsbranschen som skulle kunna orsaka luktproblem kommer att finnas kvar när första inflyttning sker i området.

Buller, vibrationer

De främsta trafikbullerkällorna idag är Palmfeltsvägen, Hallvägen och Arenavägen samt Tvärbanan och tunnelbanan. Högst bullernivåer mot bostäder uppnås mot Hallvägen, med som högst 59 dBA ekvivalentnivå. Ingen busshållplats planeras i närheten av planerade bostäder, varför ingen påverkan med lågfrekvent buller från stillastående eller accelererande bussar bedöms förekomma.

Verksamhetsbuller genereras från fasta installationer såsom lastkajer, ventilation och kylmedelskylare. Lågfrekvent buller behöver särskilt beaktas i närheten av inlastningszoner. Fläktanordningar på tak, dels på Palmfelt Center, norr om planområdet, dels i kv J (gymnasieskola) genererar höga bullernivåer, vilket behöver åtgärdas för att möjliggöra bostäder i närområdet.

Evenemang på barer och nattklubbar i området genererar buller. Ljud från musikanläggningar klassas inte som verksamhetsbuller, men beräkningar visar att planerad verksamhet inom området kommer att innebära så höga ljudnivåer att särskild hänsyn behöver tas vid utformningen av planerad näraliggande bebyggelse som innehåller bostäder och lägenhetshotell.

Tele 2 Arena ligger 400 meter från planerade bostäder i kvarteret. Mätningar av lågfrekvent buller från Arenan, bland annat under konsert med rockgruppen Kiss, har genomförts för att undersöka påverkan på hela Slakthusområdet. Dessa visar att planerade bostäder/hotell inom aktuell detaljplaneetapp ligger så långt bort från Arenan att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller inte överskrids.

Risker

Området ligger mer än 100 meter från närmaste primära transportled för farligt gods (väg 73/Nynäsvägen). Arenavägen är norrut från Palmfeltsvägen klassad som en sekundär farligt godsled. Sekundära farligt godsleder nyttjas inte som genomfartsleder utan transporter av farligt gods som färdas på sådana vägar har en bestämd slutdestination i nära anslutning till vägen. Genomförd riskbedömning visar att risker kopplade till tunnelbanan samt transporter och hantering av farligt gods intill och inom området är små och att planerad bebyggelse inom området kan uppföras utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Intill planområdet, inom Palmfelt center på fastigheten Kylhuset 28, finns tre dieseltankar. Rummet där dieseltankarna är placerade är utformat som ett cisternrum och bedöms uppfylla dagens krav avseende utformning. Risker kopplade till transporter av diesel samt förekomsten av dessa dieseltankar har bedömts som marginella. De bedöms därför inte utgöra ett hinder för att intilliggande byggnader anpassas för att inrymma planerad användning, bland annat bostäder.

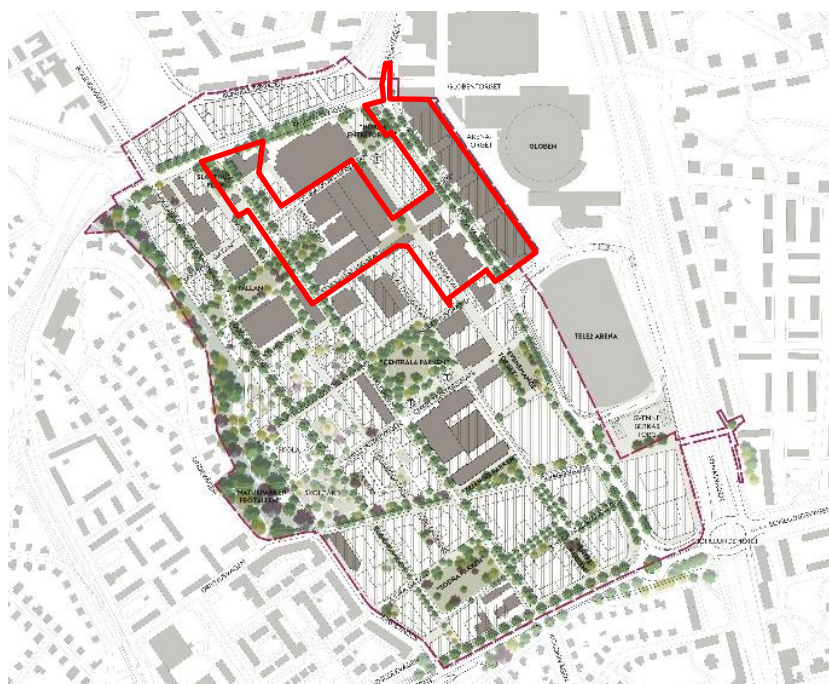
I tidigare genomförd riskutredning, till plansamrådet, framkom att det förekom nitrogencisterner samt ammoniakhantering inom Slakthusområdet. Nitrogencisternerna är nu enligt berörda verksamheter avvecklade och tomma/nedmonterade. Den byggnad där ammoniak använts som köldmedium är numera tomställd och ingen förvaring eller hantering förekommer av ammoniak i byggnaden.

Risker kopplade till stora personflöden

Planområdet kommer tidvis att rymma stora mängder människor kopplat både till verksamheter i området och de näraliggande evenemangsarenorna. Det innebär en ökad risk för olyckor både kopplat till trängsel och köbildning, och konflikter mellan personflöden och fordonstrafik. Även risken för medvetna

sabotage behöver beaktas, liksom säkerställande av framkomlighet för räddningstjänstens fordon. För att belysa detta har underlag i form av personflödesanalyser, trafiksäkerhetsutredning och en särskild säkerhetsutredning tagits fram till detaljplanen.

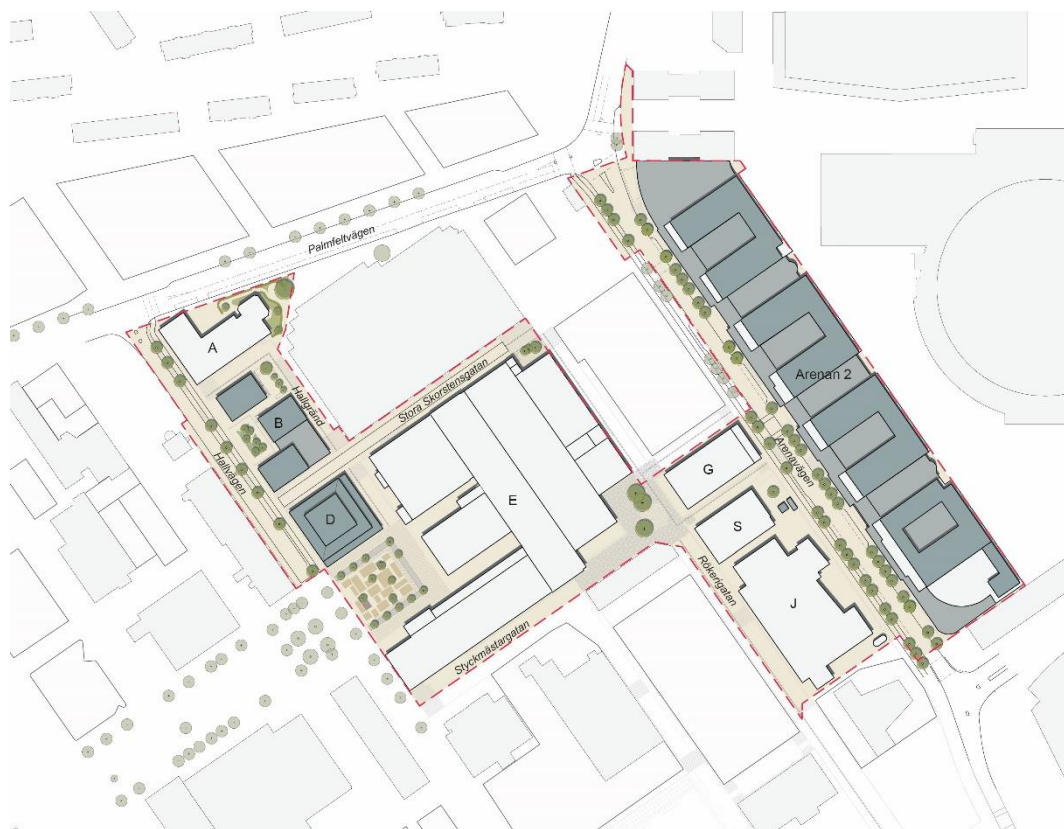
Planförslag



Illustrationsplan för Slakthusområdet med planområdet inom röd linje. (Nyréns).

Planen utgör en viktig del i att uppfylla ambitionerna i Vision Söderstaden och i planprogrammet för Slakthusområdet. Den aktuella delen av Slakthusområdet planeras främst för arbetsplatser och publika verksamheter som kan levandegöra området under dygnets alla timmar och bidra till ökad upplevelse av trygghet. Förslaget innebär också att kopplingen mellan Globenområdet och Slakthusområdet stärks, då Arenavägen sänks och Arenan 2 öppnas upp med fler entréer och bättre möjlighet att röra sig genom kvarteret.

Planförslaget medger ny användning samt säkerställer skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Därutöver möjliggörs ny bebyggelse på ett antal platser. Planen följer i huvudsak dagens kvartersindelning och utgår från planprogrammets strukturplan.



Situationsplan över planområdet med nya byggnader och påbyggnader i mörkgrått (två nyanser) och befintlig bebyggelse i ljusgrått. Planerad ny bebyggelse utanför planområdet illustrerad i vitt. Bokstäverna avser kvartersbeteckningar. Bild SBK.

Arenan 2 ges möjlighet till påbyggnader i två våningar och utbyggnad mot Arenavägen i upp till fyra våningar. Den äldre bebyggelsen i kv A, E, G och S ges skyddsbestämmelser och ny användning och ska ha fortsatt möjlighet att utvecklas för att främja planens syfte. Två lägre och senare tillkomna byggnader i kvarter B och D, längs Hallvägen, ersätts med bostäder, lägenhetshotell, centrum, kontor samt park (Fällan). Byggnaden i kv D är redan riven.

Gymnasieskolan (kv J) i södra delen av planområdet ges planstöd för att fortsätta sin verksamhet. Planen medger även garage i källarplanet för att möjliggöra en avstyckning av denna del av byggnaden. Byggrätt ges för befintlig hissbyggnad från gatunivå till garaget.

Totalt ger planen stöd för cirka 130 000 m² bruttoarea service, kontor, lättare verksamheter, skola, lägenhetshotell och bostäder, varav drygt 30 000 m² i ny bebyggelse. Omkring 7000 m² ljus BTA utgörs av bostadsyta eller lägenhetshotell vilket beräknas ge

omkring 100 små bostadslägenheter, eller färre lägenheter om byggnaden utformas med större bostäder eller så kallade delningsbostäder, där flera boende delar på gemensamma ytor.

Allmän plats planeras för höga vistelsevärden, med flera gågator och bilfria miljöer. Offentliga platser utgörs av två mindre torgytor (Skorstenstorget och Rökeritorget), en fickpark samt den östra delen av parken Fällan.

Inom planområdet kommer en ny tunnelbana att byggas i enlighet med gällande detaljplan, ÄDp 2014-18909, vilken upphör att gälla inom aktuellt planområde. Planbestämmelserna överförs i sin helhet till aktuell detaljplan, med mindre justeringar efter bildat tunnelbaneservitut och förändrade förutsättningar kring ventilationstornet. Under Slakthusområdet planeras det för en station som kommer ha två uppgångar i området, varav den ena har en planerad entré mot Norra Entrétorget inom angränsande detaljplan, (2019-05073, etapp 2d).



Övergripande markanvändning. Bruna ytor används för centrum, kontor och verksamheter med liten omgivningspåverkan. Gul yta är bostäder, lägenhetshotell och centrum, röd yta är skola, parkering och centrum, blå yta är torg och grön yta är park. Utrymme för tunnelbana säkerställs under mark inom skrafferat område. Bokstäverna avser kvartersbeteckningar Bild: SBK.

Markanvändning

Flertalet kvarter - A, D, E, G, S och Arenan 2 har användningsbestämmelsen CKZ1. Syftet är att möjliggöra flera olika typer av användningsområden, vilket både skapar anpassningsbarhet över tid och förutsättningar för en levande och funktionsblandad stad. Med centrumändamål avses verksamheter

som handel, service och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. I några kvarter preciseras centrum, bland annat för att säkerställa publik användning och verksamhet i bottenvåning. I användningen ingår även samlingslokaler, konsertlokaler och viss form av utbildning. K anger kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförbar verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontor ingår i användningen. Z1 anger verksamheter. I Slakthusområdet är användningen preciserad och avser tillverkning med begränsad omgivningspåverkan med tillhörande försäljning. Begränsad omgivningspåverkan innebär bland annat att buller ska begränsas så att Boverkets allmänna råd (BFS 2020:2) för ljudzon A klaras vid angränsande kvarter och att verksamheten inte kräver omfattande eller tunga transporter. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Några kvarter ges en annan användning. Kv B planläggs för bostäder (B) respektive lägenhetshotell (O1). Planbestämmelsen preciseras till lägenhetshotell för att möjliggöra en mer bostadsliknande form av hotell, med mindre behov av leveranser och lägre omsättning av gäster. I kv J möjliggörs nuvarande användning – gymnasieskola – genom att kvarteret planläggs för undervisning, fransett grundskola och förskola (S1). Här medges även parkering (P). I samtliga kvarter ges dessutom utrymme för centrumverksamhet. Tunnelbanan planläggs som trafikområde (T1). Elnästation regleras med E1.

Socialt värdeskapande och trygghet

Arbete med socialt värdeskapande analys (SVA) har genomförts för hela Slakthusområdet, vilket resulterat i ett flertal effektmål som berör olika aspekter av social hållbarhet. För den aktuella detaljplaneetappen är följande effektmål prioriterade:

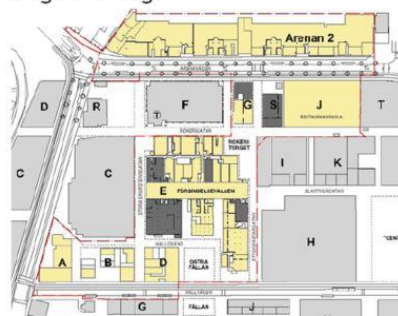
- Ett fungerande vardagsliv finns parallellt med regionala målpunkter. Här möts människor spontant oavsett ålder, kön, bakgrund eller intressen. Aktivering av byggnader och platser ger liv och identitet till området.
- Offentliga rum och arkitektur är högkvalitativa, har höga upplevelsevärden och inbjuder till aktivitet och deltagande.
- Gaturum, bottenvåningar och offentliga miljöer är utformade med trygghet i fokus. Stor vikt läggs vid visibilitet och kontakten mellan inne och ute.

Inom ramen för projektet har ett samordnat arbete kring planering för trygghet genomförts med berörda verksamheter, polisen och

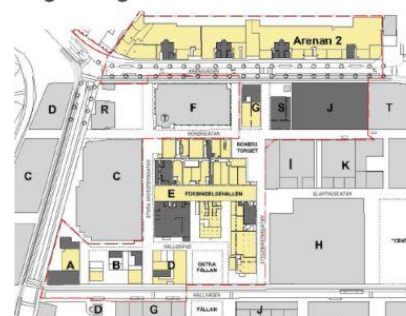
förvaltningar inom staden. Aktörerna har föreslagit etappspecifika projektmål som har vidarebearbetats till granskning och avses befästas i överenskommelse om exploatering innan planens antagande.

Planen har utformats för att bidra till en trygg och levande stadsmiljö. Detta har skett i en samordnad planering av den övergripande fysiska strukturen, utformningen av kvarter och gestaltningen av allmän plats. Det innebär bland annat öppna, uppglasade bottenvåningar och hög entrétäthet, flera alternativa gångvägar genom strukturen samt att strukturen är enkel att orientera sig i, med tydligt definierade gränser mellan offentligt och privat. Vidare möjliggör planen ett blandat innehåll, som kan levandegöra området under alla tider på dygnet och en flexibilitet så att området kan utvecklas över tid och anpassas till nya förutsättningar.

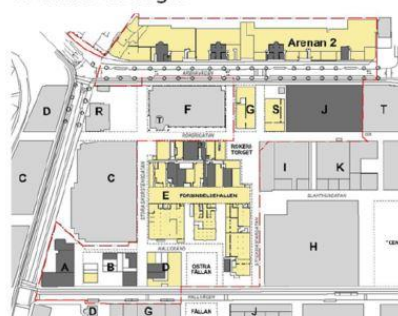
Dagtid vardagar



Dagtid helger



Kvällstid vardagar



Kvällstid helger

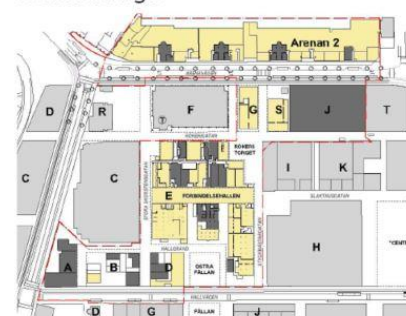


Diagram som visar planerade verksamheter i bottenvåningarna fördelade över dygnet. Gult är öppen/befolkad verksamhet, mörkgrå är stängd.

Övergripande gestaltningsprinciper

Gestaltningen i Slakthusområdet har sin utgångspunkt i tre ledmotiv enligt planprogram för Slakthusområdet.

- arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup
- ett sammanhållet golv som bildar ett gemensamt offentligt rum
- ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum

Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (mars 2021) konkretiserar det första ledmotivet "arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup" och pekar ut riktningen för gestaltningen i respektive detaljplan. Programmet tydliggör principer för gestaltningen från övergripande nivå till byggnadens detaljer. För kvarter och byggnader gäller följande principer:

1. Arkitektonisk kvalitet

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

2. Funktionsanpassad arkitektur

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

3. Variation inom ett tema

Gestaltning ska förhålla sig till befintlig bebyggelse och utgå från en ljus och lågmäld material- och kulörpalett. Nya kvarter har en harmonisk variation, med få utmärkande solister.

Ledmotiv för gestaltning



”Gestaltungsprincipler” i kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet visar hur gestaltungsprincipler tillämpas i olika skalor. Bild: SBK.

Gestaltungsprincipler för utformning av kvartersmark

Utformningsbestämmelserna för kvartersmark – byggnaden och byggnadsdelarna – utgår från de principer som formuleras i det övergripande kvalitetsprogrammet. Dessa fördjupas och kompletteras i det till detaljplanen hörande arkitekturprogrammet, vilket redovisar hur planens syfte och planbestämmelserna kan uppnås.

Planen innehåller dels generella utformningsbestämmelser, dels specifika bestämmelser för vissa kvarter eller byggnader. I följande stycke redovisas planens gestaltungsprincipler och de generella samt mer övergripande planbestämmelser som går att koppla till dessa. I senare stycken kompletteras de med bestämmelser kopplade till respektive kvarter.

Volym och komposition

Byggnadernas proportioner ska harmoniera med stadsbilden och omkringliggande kvarter. Ny bebyggelse ska vara tydligt avläsbar i förhållande till befintlig, men skillnaden bör vara subtil och väl avvägd. Tillägg ska underordna sig ursprungliga volymer.

Generella planbestämmelser, Utformning

Läge för eventuella elementskarvar och dilatationsfogar, stuprör och kulörbyten ska samordnas inom byggnad och ligga i samma vertikala eller horisontella linje.

Tekniska anläggningar på tak ska placeras och utformas anpassat efter byggnadens karaktär och placeras så att synlighet från allmän plats begränsas.

Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Över kvartersmark får balkonger kraga ut högst 0,5 meter upp till en höjd av 4,0 meter ovan intilliggande mark. Ovanför detta får balkonger kraga ut högst 1,4 meter. Inga utkragande balkonger medges inom 2,5 m ovan skärmtak. Utkragande balkonger får inte gladas in.

Minst hälften av kvartersmark där byggnad inte får uppföras ska utgöras av genomsläpplig och/eller planterad yta.

En medveten fasadgestaltning ska prägla bebyggelsen både som helhet och i utförandet av detaljer. Fönstersättning och annan indelning i tillkommande fasader föreslås vara rytmiskt regelbundna för att samspela med kvaliteter i den befintliga industri- och kontorsarkitekturen. I de fall fasaderna utförs med prefabricerade element ska skarvarna integreras i fasadkompositionen, vilket regleras med en generell utformningsbestämmelse som anger att skarvar, stuprör, kulörbyten mm ska samordnas.

Eventuella räcken och tekniska installationer ska inrymmas inom takvolymen eller placeras och utformas anpassat till byggnadens karaktär. Generellt ska installationer placeras så att de i så liten utsträckning som möjligt påverkar intrycket av byggnaden från allmän plats. För den äldre bebyggelsen innebär det ofta att installationer hellre delas upp på flera platser för att inte utgöra volymskapande tillägg till taklandskapet. För ny bebyggelse bör utgångspunkten vara samma som för den ursprungliga bebyggelsen, men även samordning av installationer inom större volymer kan accepteras. Detta bör i förekommande fall ges en medveten gestaltning, samordnad med utformningen av byggnaden som helhet.

Balkonger bör förhålla sig konsekvent till resten av byggnadens arkitektur och ingå som en integrerad del av byggnadens gestaltning, samt inte vara ett dominerande inslag i gatumiljön. Balkonger får därför inte kraga ut över allmän plats. Då byggnader placeras indragna 0,5 meter från fastighetsgräns innebär det att balkonger kan skjuta ut 0,5 meter från fasadliv mot gatan. Med hänsyn till den begränsade friytan på kvartersmark regleras även djup på utkragande balkonger till 0,5 meter över kvartersmark upp till fyra meters höjd över marken mot gård. Utkragande balkonger medges inte upp till 2,5 meter ovan skärmtak. Detta räknas mot underkant av balkong samt skärmtakets infästningspunkt.

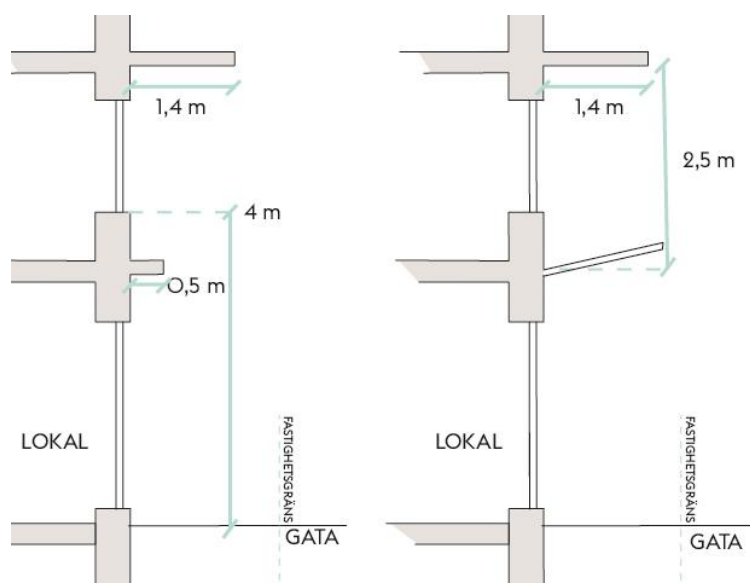


Illustration till balkongbestämmelse. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Över kvartersmark får balkonger kraga ut högst 0,5 meter upp till en höjd av 4,0 meter ovan intilliggande mark. Ovanför detta får balkonger kraga ut högst 1,4 meter. Utkragande balkonger medges inte upp till 2,5 meter ovan skärmtakets infästningspunkt i fasaden.

På- och tillbyggnader

Byggnader i Slakthusområdet har byggts om och till över tid, som en anpassning till pågående verksamheter. Detta ska kunna fortgå även i framtiden. Kvarter förtätas varsamt genom på- och tillbyggnader anpassade till nuvarande förutsättningar och historiska värden. Den värdebärande karaktär som de bevarade byggnaderna har (se sid 16-20) ska vara utgångspunkt vid tillbyggnad. Förhållningssättet till tillbyggnader skiljer sig åt mellan den ursprungliga slakthusbebyggelsen (från 1910-talet) och den senare bebyggelsen (från 1980-talet), vilket regleras med olika bestämmelser under respektive kvarter. Generellt gäller att tillägg ska vara avläsbara, men inte dominera över den ursprungliga byggnaden. För 1910-talsbebyggelsen eftersträvas en större kontrast mellan ursprungsbyggnad och tillägg, medan tilläggen till 1980-talsbebyggelsen i Arenan 2 ska utgöra ett mer subtilt tillskott, som i huvudsak kan sammanläsas med de ursprungliga volymerna.

Fris och bottenvåning

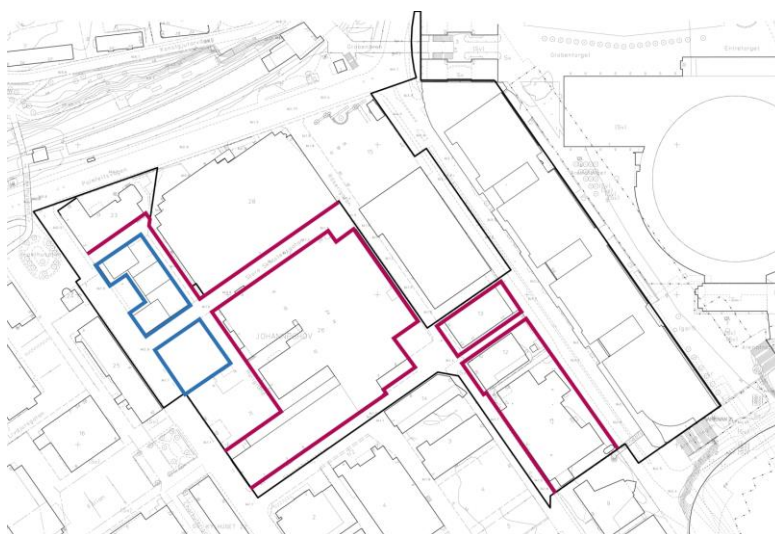
Byggnader inom Slakthusområdet ska omgärdas av en gatufris, en smal hybridzon mot gatan som förstärker byggnadernas ofta flikiga möte med gatan. Avsikten är att bebyggelsen ska upplevas ligga direkt intill allmän plats, samtidigt som frisen levandegör gatumiljön genom att ge plats åt både grönska och funktioner som kopplar till bakomliggande byggnads användning såsom lastkaj, terrass, skärmtak mm. Byggda anläggningar ska i

omfattning vara underordnad grönska och gestaltas som ett medvetet tillägg till byggnaden i övrigt. Frisen har även en funktion för att omhänderta kvarterets dagvatten.

p1

Byggnad ska placeras 0,5 meter minst från GATA.

I detaljplanen regleras frisen genom en bestämmelse som reglerar att byggnaden ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns mot gata på de fastigheter där nybyggnad medges. För byggnader som ska bevaras, där rivningsförbud föreligger, regleras detta genom att kvartersgränsen placeras 0,5 meter utanför byggnaden.



Karta som redovisar var fris i markbeläggning ska placeras mot nybyggnad (blått) samt befintliga byggnader (rött). Bild: SBK

f7

Mot allmän plats ska bottenvåning utformas med en våningshöjd om minst 3,5 meter ovan gata. Höjden avser mått mellan gatunivå i entréplan och underkant närmaste mellanbjälklag.

f6

Fasad i bottenvåning ska vara indragen till en fri höjd av 3,0 meter. Pelare medges

Bottenvåningar ska generellt utformas förhöjda för att möjliggöra olika användningar och ge bottenvåningen en större stadsbildsmässig dignitet. För tillkommande bebyggelse införs därför bestämmelsen f7, som reglerar höjden på bottenvåning till minst 3,5 meter över gata. Måttet avser avståndet mellan gatunivå och underkant av nedersta mellanbjälklag, vilket ger utrymme för både ökad takhöjd och utrymme för installationer anpassade efter verksamheter. Det ger också utrymme för ett upphöjt golvbjälklag om bostäder placeras i bottenvåningen, så att bostäder kan ges viss avskildhet (se illustration sid 40). I vissa lägen ska kvartershörn vara avfasade för att skapa goda siktförhållanden. Detta regleras med bestämmelsen f6.

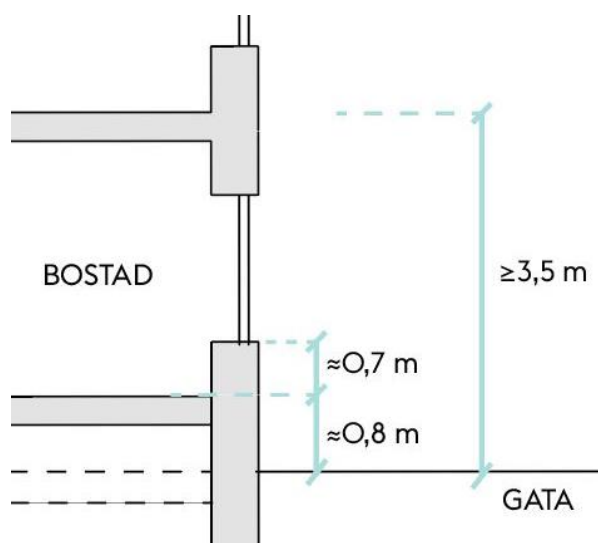


Illustration som visar exempel på utformning av bottenvåning med höjd $\geq 3,5$ m (f7). Måttet rymmer ett upphöjt golvbjälklag om $\approx 0,8$ m som tillsammans med $\approx 0,7$ m bröstningshöjd bidrar till avskärmning mot bostäderna.

I ny bebyggelse eftersträvas hög entrétäthet och transparens för att skapa levande gatumiljöer med stort inslag av publika verksamheter.

Ton – kulör, material och detaljer

Ton och material ska harmoniera med befintlig kulturmiljö och bidra till en lågmäld variation inom tema. Väl valda och omsorgsfullt genomförda detaljer eftersträvas i all nybyggnation. Material och kulörer regleras för varje kvarter med planbestämmelser, anpassade efter den specifika platsens förutsättningar.

Avsikten är att nya byggnader ska färgsättas enligt paletten i *Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet*. Byggnader ska utformas med robusta fasadmaterial som är hållbara, möjliga att underhålla och åldras på ett gynnsamt sätt. Detaljering och mindre tillägg ska utföras i taktila material med en omsorgsfull bearbetning.

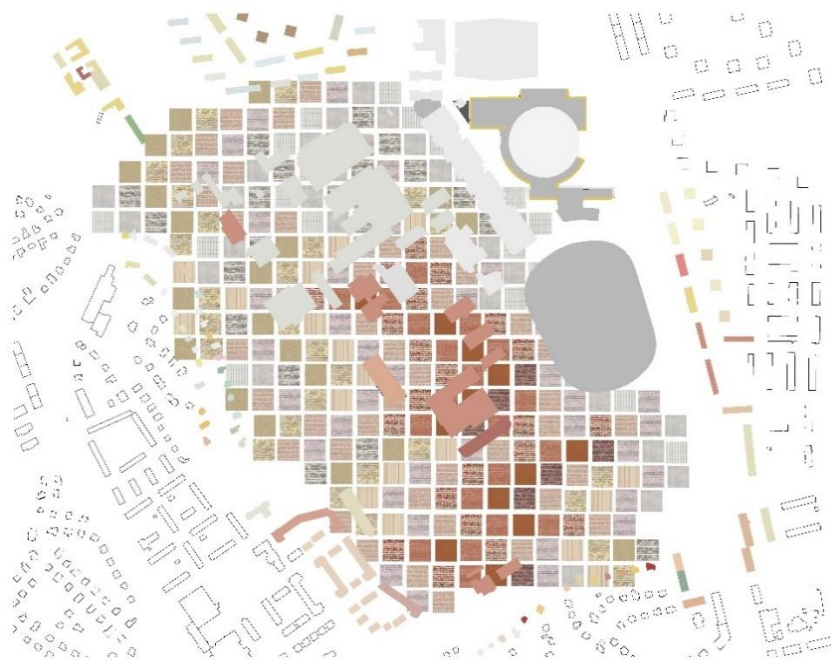


Diagram över befintlig bebyggelses fasadkulörer och zoner med olika färg och materialton för ny bebyggelse inom Slakthusområdet. Illustration från Övergripande kvalitetsprogram (SBK)



Diagram över fasadkulör på ny och befintlig bebyggelse inom planområdet. Illustration Magnus Carlén, kulörkonsult.

prickmark

Byggnad får inte uppföras. Plank och parkering utöver RHP medges ej. Skärmtak och lastkajer medges om ej annat anges.

Exploateringsgrad och reglering av markens nyttjande

Byggrätterna regleras generellt genom byggrätternas utbredning tillsammans med en höjdregering. Den kvartersmark där byggnad inte får uppföras regleras genom prickmark som innebär att byggnader inte får uppföras. Bestämmelsen är dessutom preciserad så att plank och parkering inte får anläggas, men att skärmtak och lastkajer medges. Bestämmelsen innebär också att, lyftbord, balkonger, sopanordningar mm medges, eftersom dessa inte räknas som byggnader. Ringprickad mark har samma betydelse som prickmark, men får underbyggas med källare.

Byggnadshöjder regleras generellt genom högsta nockhöjd. Det innebär en begränsning av takets höjd, men att mindre, tekniska anläggningar medges på taket ovan denna nivå. Dessa preciseras med särskilda bestämmelser (f11-f16) vilka beskrivs närmare

under respektive kvarter. I ett par kvarter där tekniska anordningar ska rymmas inom angiven höjd regleras byggnaderna istället med totalhöjd. På några platser medges byggnadsvolymer i mindre omfattning ovan högsta nockhöjd.

Ny bebyggelse

Nya byggnader föreslås på två fastigheter i området där befintlig bebyggelse avses rivas. Nedan ges en kort beskrivning av dessa samt de bestämmelser som reglerar de viktigaste gestaltungsförutsättningarna. Förslagen visas i sin helhet, med ytterligare illustrationer, i Arkitekturprogrammet.

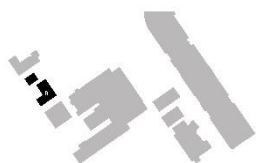


Kvarter B sett från Hallvägen, med kv A till vänster i bilden. Kvarteret bebyggs med tre delvis sammanlänkade huskroppar med en fickpark emellan. Bild: DinellJohansson/TMRW

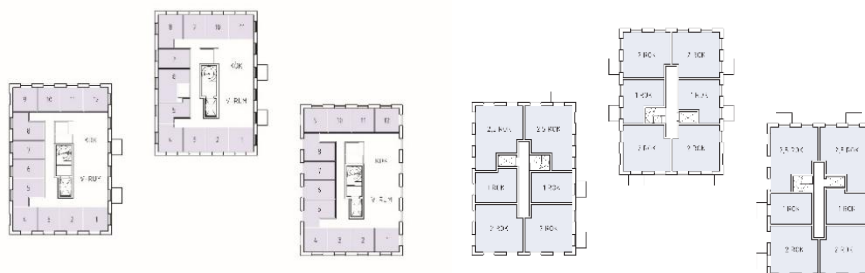
Kvarter B

Kvarter B rymmer idag en befintlig byggnad, ”hus 32”, som föreslås rivas. Ny bebyggelse medges som tre fristående huskroppar i sex till sju våningar samt vind, varav två föreslås bindas samman med en byggnad i en våning, vars tak utgör gårdsyta. Byggnaderna omger en fickpark som öppnar kvarteret mot Hallvägen.

Byggnaderna planläggs för både bostäder (B) och lägenhetshotell (O1). För att säkerställa en levande gatumiljö och blandat innehåll ska minst 250 kvm centrumändamål finnas i bottenvåningen (C2). Avsikten är kvarteret ska kunna inrymma profilboende som både kan dra nytta av och bidra till Slakthusområdets särskilda karaktär av levande stadsdel med ett vitalt kultur- och nöjesliv. Planförslaget möjliggör omkring 100 smålägenheter eller fler bostadsenheter i så kallade



delningsbostäder. Med delningsbostad menas en bostad för en grupp boende som har enskilda bostadsrum men delar på gemensamma ytor och funktioner, till exempel kök. Till boendetypen kan även höra en lounge i bottenvåning, som kan ges en mer publik karaktär. Båda boendeformerna kan fungera för permanent upplåtna bostäder och som lägenhetshotell med korttidskontrakt, dvs. tillfällig vistelse.



Princip för utformning av sk delningsbostäder med små enskilda bostadsrum/hotellrum och gemensamma ytor (till vänster) samt princip för traditionella lägenheter (till höger). Bild: Dinell/Johansson.

f4

Byggnader ska utformas med fasader i puts, tegel eller slammat tegel i ljus ton. Fasad i bottenvåning ska utformas likande ton, men ges ett särskiljande utseende genom material eller bearbetning. Fönster, dörrar och andra fasaddetaljer i bottenvåningen ska utföras i trä. Fasad i bottenvåning mot Hallvägen och Stora skorstensgatan ska utföras uppglasad till minst 50%. Fasader ska utföras med en enkel och repetitiv fönstersättning, med få fönstertyper. Skärmtak återbrukat från ursprunglig byggnad ska placeras över förgårdsmark utmed Hallvägen

Byggnaden ska anpassas till platsens specifika karaktär och läge inom Slakthusområdet, vilket regleras med bestämmelsen f4. Fasader ska utföras i tegel, slammat tegel eller puts i en ljus ton med låg mättnadsgrad som ansluter till näraliggande befintliga byggnader. Nedanstående kulör- och materialschema ger en inriktning för detta.

Förslag på kulör och material

NCS-kulör anger den ton som eftersträvas för byggnaden/kvarteret och ska endast ses som en indikation, vilken kan användas som utgångspunkt för att stämma av mot slutligt val av kulörer och material.



Föreslaget kulörschema för kv B. Bild: Dinell/Johansson

Generellt eftersträvas material som har ett levande uttryck genom textur eller nyansskiftningar. Bottenvåningen ska utföras med liknande ton som ovanliggande våningar, men ges en särskiljande gestaltning som på ett subtilt sätt skiljer bottenvåningen från resten av byggnaden. Det kan till exempel utgöras av ett

materialsifte, variationer i murförband, fogdjup eller reliefverkan, som bidrar till en mer bearbetad fasad i bottenvåningen. Fönster, dörrar och andra fasaddetaljer i bottenvåningen ska utföras i trä. Syftet är att ge byggnaderna en omsorgsfull gestaltning i ögonhöjd, med textur och material som upplevs som varma och omhändertagna. Mot Hallvägen och Stora Skorstensgatan ska bottenvåningen utföras uppglasad till minst 50%. Syftet är att bidra till en trygg och levande gatumiljö.

Fasaden ska ges en enkel, repetitiv komposition med få fönstertyper. Syftet är att anknyta till områdets industrikaraktär.

Skärmtaket från den tidigare byggnaden ska återbrukas och monteras över förgårdsmark utmed Hallvägen. Syftet är både att ta ner skalan och föra vidare det kulturhistoriska värdet från den tidigare byggnaden på platsen. Behöver delar av skärmtaket ersättas och kompletteras för att uppnå syftet med planbestämelsen, medges att detta sker med delar lika originalet. Kompletterande skärmtak, återbrukat eller liknande ursprungliga, kan också placeras runt fickparken (se illustration nedan).



Illustration över återbrukat skärmtak mot Hallvägen, samt ett kompletterande skärmtak med mindre djup mot fickparken. Inom cirkeln till vänster syns ursprungligt skärmtak. Bild: DinellJohansson

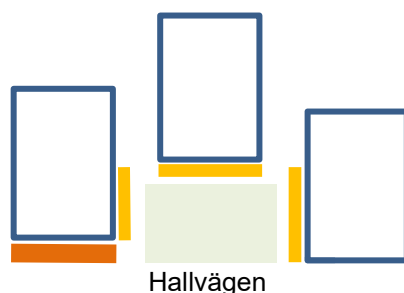


Illustration för princip för placering av skärmtak. Orange streck markerar plats där återbrukat skärmtak ska finnas. Gula streck markerar möjliga ytor för kompletterande skärmtak



Kv B i korsningen Hallgränd- Stora Skorstensgatan. Fasader föreslås utföras i slammat tegel i en ljus ton eller tjockputs i samma ljusa ton. Tak och plåtdetaljer föreslås i koppargrön kulör lik omgivningen. Bild: DinellJohansson

f14

Ovan högsta nockhöjd medges påbyggnader med skärmar samt trapphus, växthus och komplementbyggnader med en största sammanlagd byggnadsarea om 45 kvm och en högsta totalhöjd om 4,5 meter ovan takterrass.

p3

Byggnad under mark ska placeras minst 0,5 meter från PARK.

Utemiljön för boende inom kvarteret utgörs dels av en mindre gårdsyta i kvarterets norra del, dels av en takterrass i kvarterets västra hörn. På takterrassen ges möjlighet att uppföra mindre byggnader för gemensamt bruk, till exempel ett växthus. (f14). Därutöver utgör fickparken kompletterande vistelseyta på allmän plats. Marken i kvarteret får till stor del underbyggas med källarplan. För att säkerställa att parken inte påverkas ska byggnad under mark placeras minst 0,5 meter från parken (p3).

Parkeringsbehovet för cyklar och bilar varierar beroende på lägenhetsstorlekar och om kvarteret kommer att nyttjas för varaktigt eller tillfälligt boende, dvs bostäder eller lägenhetshotell. Behovet av cykelparkering för boende och anställda i kvarteret bedöms uppgå till mellan 130 och 280 platser. Störst behov genererar bostadsanvändning med omkring

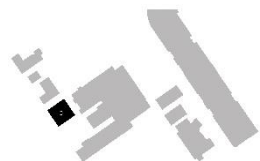
100 smålägenheter. Cykelparkering för boende och verksamma i kvarteret ska lösas inom kvarteret. Huvuddelen avses placeras inomhus, men utrymme finns för cirka 30 platser på gården. Även besöksparkering för cykel ska i första hand lösas på kvartersmark, men behöver samordnas med allmän plats.

Beräknad efterfrågan på bilparkering för boende och verksamma uppgår till mellan 11 och 32 platser, där den högre siffran utgår från 108 varaktigt upplåtna bostäder. Då möjligheterna att inrymma bilparkering på fastigheten är begränsad löses all parkering utom RHP-platser utom kvarteret genom parkeringsköp. RHP planeras på gatumark utmed Hallgränd och Stora Skorstensgränd.

Hantering av varuleveranser samt avfall till byggnaden föreslås ske från Hallgränd.

Kvarter D

Kvarter D som tidigare innehållit en låg tegelbyggnad, "hus 33", planläggs för ett nytt kontorshus i fem våningar samt en indragen takvåning. Planen möjliggör även centrumändamål och småskalig tillverkning. I kvarteret planeras även för en nätstation i källarvåningen.



f2

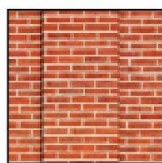
Fasad i de två nedersta våningsplanen över gatan ska utformas huvudsakligen i rött tegel. Övan liggande våningar ska utformas med kontrasterande material och karaktär. Den översta våningen ska vara indragen minst 5 meter räknat från underliggande vånings fasadliv.

De nedersta två våningarna ska utgöra en tydligt framhävd sockel och utföras huvudsakligen i rött tegel, som gestaltungs-mässigt skiljer sig från den övriga fasaden (f2). Syftet är att anspela på den tidigare byggnaden på platsen. Teglet avses återbrukas från den byggnads som rivs i kv B. Runt entréer kan inslag av till exempel glaserat tegel förekomma. De övre tre kontorsvåningarna ska ges en utformning som kontrasterar mot tegelsockeln. Med detta avses ett uttryck som tydligt avviker från den tunga tegelsockeln, och snarare uttrycker lätthet, blankhet och transparens. Fasaden föreslås utformas med en grön tonad glasfasad, med fasta solavskärmningar, integrerade solceller och bärande profiler som skapar en regelbundet utformad fasad, som exponerar byggnadens tekniska lösningar. Tanken är att fasaden ska anspela på den kontorsbebyggelse från 1950- och 60-talen som finns i andra delar av Slakthusområdet. De övre våningsplanen utförs indragna mot sydost och nordost, vilket framhäver sockeln, ger utrymme för terrasser och skapar en småskalig miljö mot Hallgränd och den äldre bebyggelsen i kvarter E.

f16

Ovan högsta totalhöjd får icke dominerande tekniska installationer anordnas med en högsta höjd av 1 m ovan tak.

Byggnadens höjd regleras med en bestämmelse om totalhöjd. Syftet är att säkerställa att tekniska installationer, till exempel ventilationsrum, hanteras inom byggnadsvolymen. Icke dominerande tekniska anläggningar, till exempel solceller, medges upp till en meter ovan tak (*f16*). Med icke dominerande avses att de inte får vara volymskapande och ska placeras med beaktande av intrycket från gatunivå.



Rött tegel med
ljus fog
ca NCS:
3030-Y70R



Glaspanel...
ca NCS:
7010-G30Y



Metallprofiler
ca NCS:
3020-G20Y



Glacerade
entrépartier:
referens ska
tas fram vid
bygglov

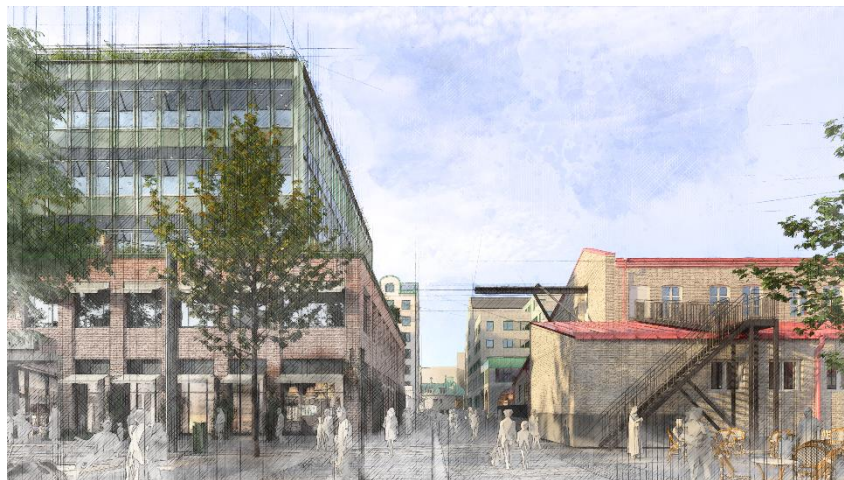


Fönsterpartier
bottenvåning
ca NCS:
7502-Y - 8502-Y

I byggnaden väntas ca 270 personer kunna arbeta. Det ger ett beräknat behov av 55 cykelparkeringsplatser för anställda samt 19 för besökare. Parkering för anställda planeras i kvarteret eller i angränsande kvarter. Besöksparkering för cykel ska så långt som möjligt lösas på kvartersmark, men behöver samordnas med allmän plats.

Efterfrågan på bilparkering för anställda och besökare uppgår till ca 21 platser. Då möjligheterna att inrymma bilparkering på fastigheten är begränsad löses all parkering utom en RHP-plats utom kvarteret, genom parkeringsköp. Avsikten är att nyttja garageplatser i Arenagaraget. RHP-plats planeras på gatumark, på Hallgränd.

Hantering av varuleveranser samt avfall till byggnaden föreslås ske från Hallgränd. Avfall hanteras i miljörum i byggnaden som nås från gatan.



Kv D mot Hallgränd och kv E till höger. Bild: DinellJohansson/ TMRW Förslaget illustreras med en uppglasad fasad som avslöjar byggnadens träkonstruktion.



Ett kontorshus med en markerad sockel i två våningar medges i kvarter D. Bild: DinellJohansson.

Befintlig bebyggelse

Flera av byggnaderna inom planområdet utgörs av befintlig bebyggelse, som genom ändrade användningsbestämmelser samt möjligheter att bygga om och till kan ges förutsättningar för att bevaras och utvecklas med ett delvis nytt innehåll.

Övergripande gäller att förändringar och tillägg som görs i befintliga byggnader ska hålla minst lika hög arkitektonisk kvalitet som ursprunglig byggnad. Nödvändiga åtgärder som krävs för ändrad användning är att tillskapa nya entréer, nya fönster samt skapa fullgod tillgänglighet för rörelsehinderade. Ibland kan befintliga förutsättningar innebära en konflikt med dagens krav, till exempel avseende utrymning. Utåtgående dörrar

över gatumark, från befintliga byggnader är exempel där avsteg accepteras. Utöver detta föreslås ändringar för att göra byggnaderna mer ändamålsenliga för sin användning. Byggnaderna ska exteriört bevaras och återställas i så hög grad som möjligt i samband med ombyggnation. Fasader behöver dock inte alltid restaureras tillbaka till sitt ursprung. Lämningar av kakel eller spår efter tidigare rivningar kan vittna om tidigare verksamhet och ge ett historiskt djup. Förslag till hur byggnaderna kan komma att se ut beskrivs även i Arkitekturprogrammet för kvartersmark.

För blåklassade byggnader inom kvarter A, E, G och S gäller följande princip för öppningar i fasaden:

- Samtliga ursprungliga öppningar för dörrar/fönster får återställas.
- Samtliga sentida öppningar för dörrar/fönster får behållas.
- Nya håltagningar ska följa byggnadens grammatik och medges i begränsad omfattning.
- Utöver de åtgärder som preciseras i q-bestämmelser får åtgärder som krävs för att klara tekniska egenskapskrav medges.

q1

Byggnadens bevarade fasadarkitektur samt ursprungligt fasadmaterial ska bibehållas men får ersättas om den tekniska livslängden uppnåts. Med detta menas arkitektoniska detaljer och uttryck från uppförandeåret såsom bågformade och raka muröppningar, mönstermurad takföt, fasader av kalksandtegel, socklar och byggnadsdelar av granit, karaktäristiska skärmtak samt smidesdetaljer. Avsteg från detta får medges om det krävs för att uppnå tekniska egenskapskrav.

k1

Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras. Vid underhåll av ursprunglig byggnadsvolym ska lika eller motsvarande material och utförande användas.

k2

Nya fönster ska vara av stål, trä eller gjutjärn och huvudsakligen överensstämja med ursprungliga eller befintliga avseende proportioner, dimensioner och kulör. Tillkommande anordningar på tak, till exempel takkpor, ska vara anpassade till ursprungligt eller befintligt taklandskaps karaktär kulörverkan.

Skyddsbestämmelser (q), varsamhetsbestämmelse (k) samt rivningsförbud (r) på plankartan

Slakthusområdets blåklassade bebyggelse från 1910-talet ges skydd mot förvanskning och rivning genom bestämmelser på plankartan. Även för delar av den senare bebyggelsen införs varsamhetsbestämmelser.

Skyddsbestämmelsen *q1* syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och särart ska bestå. Den används generellt för samtliga ursprungliga byggnader från 1910-talet och preciserar de värden som är viktiga att bevara i fasadutformningen.

Bestämmelserna *q2*, *q3*, *q4*, *q5* och *q6* kompletterar den generella bestämmelsen *q1* genom att reglera de delar som skiljer sig åt mellan byggnaderna. Där framgår vilka förändringar i volym och fasad som medges. Utöver dessa undantag gäller generellt för *q1* att åtgärder får medges om det krävs för att uppfylla tekniska egenskapskrav. Avsikten är att inte förhindra nödvändiga lösningar för att få en fungerande byggnad, men i varje enskilt fall behöver det kulturhistoriska värdet beaktas och vägas mot den tänkta åtgärden.

Varsamhetsbestämmelserna *k1* och *k2* omfattar det som är viktigt att beakta vid förändringar för att karaktären i byggnaderna ska kvarstå. För alla befintliga byggnader gäller *k1* som anger att byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Karaktärsdragen för samtliga byggnader som berörs av bestämmelsen finns på sidorna 16-20 i planbeskrivningen

För den ursprungliga slakthusbebyggelsen (A, E, G och S) gäller därutöver *k2*, som tydliggör krav på utformning av fönster och tak. Bestämmelsen anger att nya fönster ska vara av stål, trä eller gjutjärn och huvudsakligen överensstämma med ursprungliga eller befintliga avseende proportioner, dimensioner och kulör. Avsikten är inte att skapa identiskt lika fönster, men att nya fönster ska gestaltas med utgångspunkt i ursprungliga avseende kvalitet och karaktär.

r1

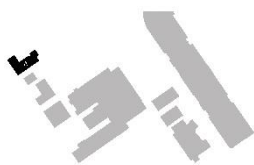
Byggnaden får inte rivas, undantaget ej ursprungliga tillägg. Håltagningar i fasad där det inte tidigare funnits håltagningar samt övriga ändringar i ursprunglig stomme får endast ske restriktivt och får inte utgöra något dominerande inslag utan ska följa byggnadens huvudkaraktär.

Rivningsförbud (*r1*) gäller för slakthusbebyggelsens ursprungliga delar, men håltagningar och andra förändringar i stommen kan göras om det krävs för att uppfylla tekniska egenskapskrav eller bidrar till byggnadens användbarhet på ett gynnsamt sätt, till exempel genom att skapa nya entréer. Håltagningar får endast ske restriktivt och får inte utgöra något dominerande inslag utan ska följa byggnadens huvudkaraktär. Möjliga håltagningar samt övriga åtgärder som kan påverka byggnadsvolymen redovisas under respektive kvarter.

Nedan redovisas förslagen till förändring av befintlig bebyggelse samt förtydliganden om skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser för varje enskild byggnad.



Kv A från Palmfeltsvägen. Föreslagna tillägg i form av takkupor och ramper för tillgängliga entréer syns centralt i bild. Till vänster skymtar Palmfelt center och den återskapade trädgården. Bild: Gatun Arkitekter/TMRW



q3

Ursprunglig byggnadsvolym får inte förändras med undantag för två nya tillgänglighetsramper, utökad godsmottagning samt sex nya takkupor.

n1

Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskudom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art

Kvarter A

Kvarter A planläggs för kontor, centrum eller verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Börssalen med dubbel takhöjd föreslås öppnas upp till sitt originalutförande.

Kvarteret omfattas av bestämmelsen q3 som syftar till att precisera vilka delar av volymen som undantas från kravet på att inte förändra byggnadens volym (se illustration nedan). Det innebär att restaurangpaviljongen kan kompletteras med en godsmottagning mot öster. Två nya ramper för att klara tillgängligheten medges mot söder respektive norr. Sex nya takkupor medges för att möjliggöra ett nytt utrymme under tak.

Den omgivande tomtmarken avses rustas upp så att en tidigare trädgård återskapas och gångstråket till Palmfeltsvägen ges en tryggare utformning med exempelvis belysning.

I kanten av fastigheten står en större lönn som klassas som skyddsvärd. Den skyddas därmed från att fällas (n1).



FASAD NORDÖST



FASAD NORDVÄST



FASAD SYDÖST



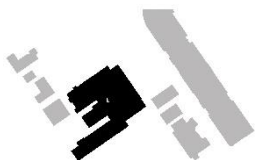
FASAD SYDVÄST

Åtgärder på ursprunglig byggnadsvolym som medges enligt bestämmelse q3: Nya tillgänglighetsramper (1) utökad godsmottagning (3) sex nya takkupor (4). Övriga planerade förändringar på illustrationerna (2,5,6,7) är inte volympåverkande. Fasadillustration: Gatun arkitekter

I byggnaden bedöms upp till 178 personer kunna arbeta. Det ger ett beräknat behov av 36 cykelparkeringsplatser. Cykelparkering för anställda planeras i kvarteret eller i angränsande kvarter. För besökare anordnas cykelparkering om möjligt utomhus på kvartersmark, men kan delvis behöva lösas på allmän plats.

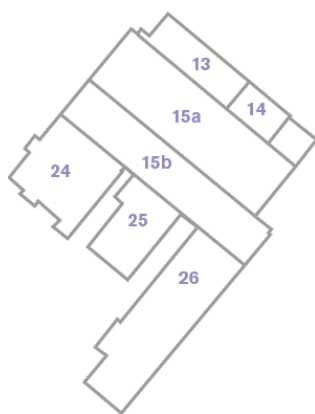
Efterfrågan på bilparkering för anställda och besökare uppgår till ca 13 platser. Då möjligheterna att inrymma bilparkering på fastigheten är begränsad löses all parkering utom en RHP-plats utom kvarteret, genom parkeringsköp.

Hantering av varuleveranser samt avfall till byggnaden föreslås ske från Hallgränd.



Kvarter E

Kvarter E innehåller flera sammanbyggda volymer liksom den så kallade förbindelsehallen vilken är hjärtat både i kvarteret och Slakthusområdet. Kvarter E planläggs för kontor, centrum eller tillverkning med begränsad omgivningspåverkan, med tillhörande försäljning. Förbindelsehallen (byggnad 15b, enligt illustration i marginalen) har öppnats upp mot söder och norr, vilket skapat ett semi-offentligt rum och koppling mellan Stora Skorstensgatan och Styckmästargatan. För att säkerställa att allmänheten ska kunna ta del av förbindelsehallen interiört regleras användningen så att publik verksamhet ska finnas i bottenvåningen (C3). Med detta avses inte att hela ytan behöver vara publik, utan att publik verksamhet behöver finnas någonstans inom det markerade området. Nya diskreta glaspartier sätts in i ursprungliga öppningar för att skapa ett behagligt klimat i hallen och begränsa buller från kulturverksamheter i byggnaden.



Byggnader inom kv E.



Vy från Styckmästargatan mot entré till förbindelsehallen (byggnad 15b) med nya glaspartier.



Kv E från Hallvägen. Tydligt underordnade tillägg i form av nya kajer för samtida funktioner längs Styckmästargatan. Till höger i bild skymtar Arenan 2 och Globenområdet. Bild: ElinderSten/ TMRW

q5

Ursprunglig byggnadsvolym får inte förändras utöver nya taklanterniner och takterrasser enligt illustration 1, placerade så att de inte uppfattas från gatunivå, samt icke dominerande ventilationshuvor och andra mindre tekniska anläggningar på tak.

q6

Ursprunglig byggnadsvolym får inte förändras utöver icke dominerande tillägg så som skärmtak, trappor, ventilationshuvor och andra mindre, tekniska anläggningar på tak

Alla delar av den ursprungliga byggnaden regleras med skyddsbestämmelsen q1. Dessutom omfattas den av bestämmelsen q4, q5 och q6 som syftar till att precisera vilka delar som undantas från kravet på bevarande av fasaden och var förändringar av ursprungsvolymen får ske. Syftet med de kompletterande q-bestämmelserna är att möjliggöra nya vistelsezoner, ljusinsläpp och entréer för att öka byggnadens användbarhet över tid samt att levandegöra området.

Generellt gäller att tillägg ska vara tydligt underordnade och att åtgärder på taken ska vara indragna och inte möjliga att uppfatta från gatunivå. Tillkommande tekniska installationer på tak får inte vara dominerande. Något större volymer för till exempel ventilationsdon kan accepteras om det krävs för att uppnå en bättre ljudisolering, för att möjliggöra kultur- och musikverksamhet i linje med planens syfte.

Bestämmelserna q5 och q6 visar vilka förändringar av byggnadsvolymen som medges. Bestämmelsen q5 möjliggör för planerade takterrasser och lanterniner på hus 15a samt en mindre del av hus 14. Bestämmelsen tydliggör att dessa ska placeras indragna från fasaden så att de inte är synliga från gatunivån.

Övriga delar av kvarteret omfattas av q6 som innebär att mindre tillägg medges till ursprungsvolymen, såsom trappor och skärmtak. Bestämmelsen syftar framför allt till att möjliggöra mindre tillägg till byggnadsvolymer i gränderna mellan hus 24, 25 och 26.

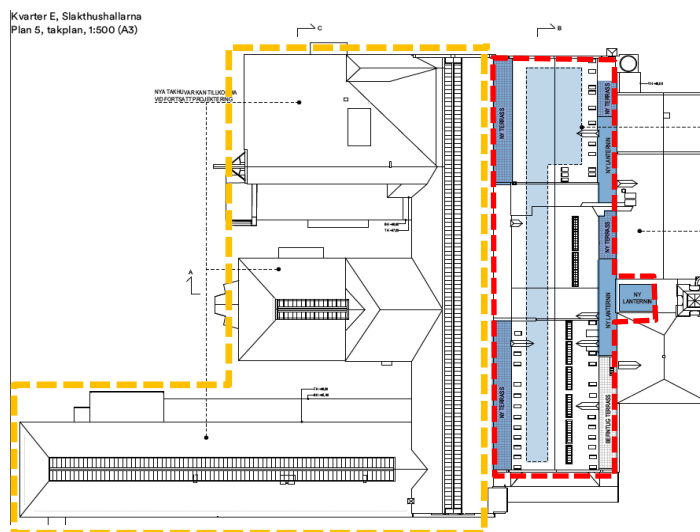


Illustration till q5 och q6. Inom område markerat med röd linje medges nya lanterniner och takterrasser. Exempel markerade med blå ytor. Inom gulstreckad linje medges icke dominerande tillägg såsom skärmtak, trappor samt mindre, tekniska anläggningar.

Merparten av de föreslagna fasadåtgärderna på byggnaden innebär att ursprungliga öppningar tas upp och att sentida tillägg såsom lastentrén mot Stora Skorstensgatan och en längsgående tillbyggnad mot söder, mellan hus 14 och 15a, tas bort.

q4

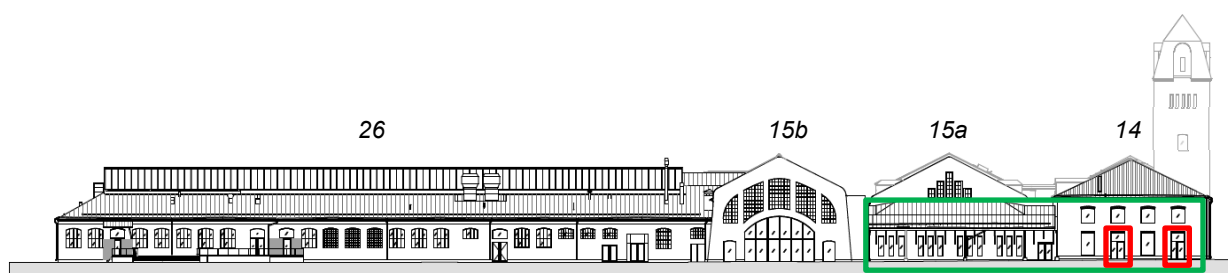
Ursprunglig fasadgestaltning (enligt definition i q1) får ej förändras med undantag för följande: Nya och större fönsteröppningar medges i hus 14 och 15a på fasader markerade i illustration 1 på plankartan. Dörrar får tas upp i ursprungliga fönsteröppningar på högst 8 platser.

Bestämmelsen q4 möjliggör för åtgärder i den ursprungliga fasaden genom att medge nya och större fönster i vissa delar, samt att dörröppningar tas upp i ursprungliga fönsterlägen. Det innebär att större fönsterpartier kan tas upp i fasaden på hus 14 och på södra gaveln till hus 15a, där sentida tillägg i form av ett plåtskjul som planeras att rivas finns utanför fasaden. Fönstren bör placeras regelbundet och ansluta till befintlig industriarkitektur.

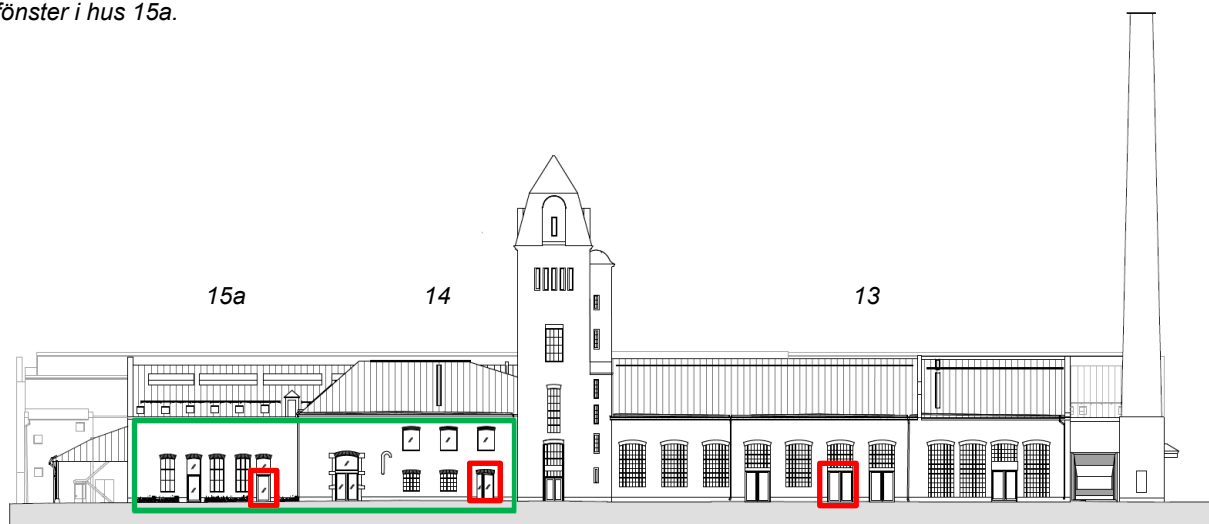
Bestämmelsen medger också att högst åtta dörröppningar får tas upp i ursprungliga fönsteröppningar inom hus 13, 14 och 15a. Syftet med detta är att skapa flexibilitet i placeringen av öppningarna, samtidigt som påverkan på den ursprungliga fasaden begränsas. Merparten av dessa öppningar bör tillkomma i de delar av hus 15a och 14 där även nya fönster medges. Mot Stora Skorstensgatan bör öppningar förekomma mer sparsamt.



Fasad mot Stora Skorstensgatan. Ny dörr tas upp i läge för ursprungligt fönster i hus 15a.

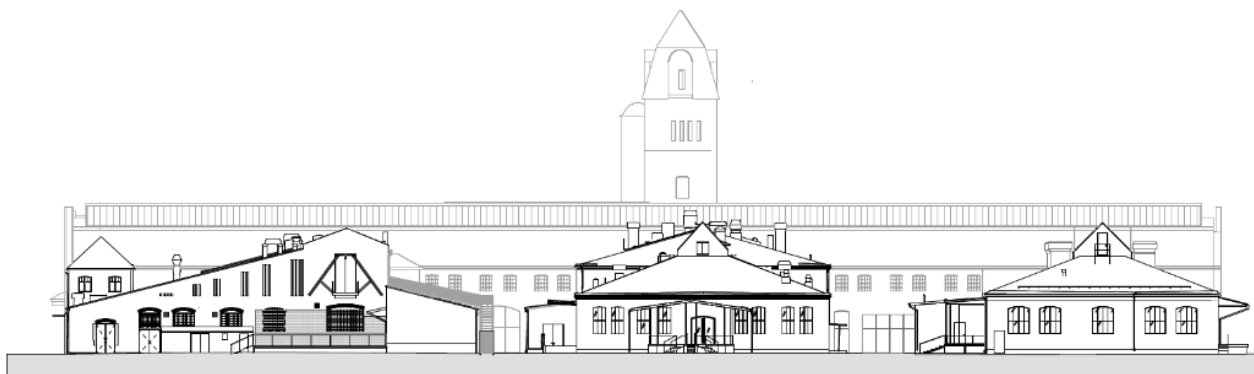


Fasad mot Styckmästargatan. Nya dörrar tas upp i läge för ursprungliga fönsteröppningar och nya fönster tas upp ovanför ursprungliga fönsterlägen i hus 14. Befintliga fönster ökar i storlek och kompletteras med fler fönster i hus 15a.



Fasad mot Rökerigatan. Nya dörrar tas upp i ursprungliga och befintliga fönsteröppningar i hus 15a, 14 och 13. Ursprungliga fönster tas upp i hus 15a. Nya fönster tillkommer ovan befintliga i hus 14.

Föreslagna fasadförändringar i kv E som ges stöd genom bestämmelsen q4. Ytor inom rödmarkerad linje visar var nya dörrar i ursprungliga fönster föreslås. Grön linje visar fasader där fler och större fönster medges. Övriga illustrerade fasadöppningar sker i ursprungliga eller befintliga dörr- och fönsterlägen och berörs därför inte av bestämmelsen. Fasadillustration: ElinderSten



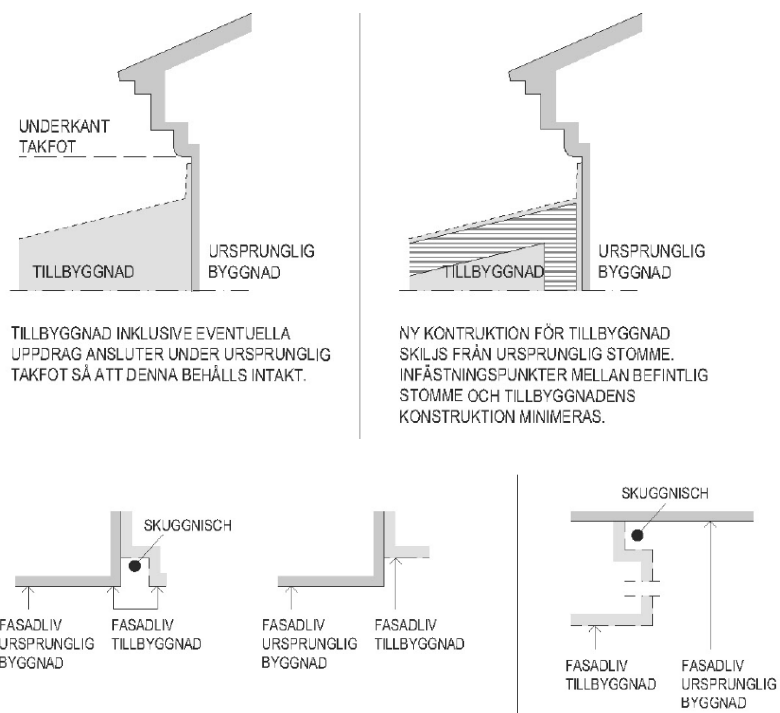
Fasad mot Hallgränd. Mot denna fasad föreslås inga förändringar i ursprunglig fasad. Sentida tillägg kan bytas ut. Nya entréer och fönster föreslås sättas in i ursprungliga fasadöppningar.



Exempel på icke ursprungligt tillägg i plåt som kan ersättas med ny volym.

f5
Byggnad ska utformas som ett tydligt underordnat tillägg till ursprunglig huvudvolym.

I kvarter E finns ett flertal sentida tillägg till den ursprungliga bebyggelsen. Dessa speglar områdets olika historiska lager, men har som regel en mindre genomarbetad gestaltning och bedöms kunna bytas ut och ersättas med nya tillägg som kan bidra till områdets nya funktioner. Detaljplanen reglerar utformningen av dessa med bestämmelsen *f5*, som anger att byggnaden ska utformas som ett tydligt tillägg. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den ursprungliga bebyggelsen fortsatt ska vara tydligt avläsbar och framstå som huvudnumret i stadsbilden. Material eller utformning regleras inte, men i regel föreslås byggnader som kontrasterar den solida tegelarkitekturen. Området har historiskt präglats av material som upplevts som moderna för sin tid, varför en begränsad materialpalett inte är motiverad. Det ska tydligt framgå att de nya volymerna adderats till ursprungsvolymen. Nya volymer bör avskiljas från ursprungliga med mindre livförskjutningar eller en indragen skuggnisch, samt ansluta under ursprungsvolymens takfot, se illustrationer nedan.



Principdetalj för mötet mellan befintlig och ny byggnad

f8

Skärmtak med en största sammanlagd area av 20 kvm får kraga ut över gata högst 2 meter från fasad, minst 3 meter över mark.

Då nya entréer tillkommer finns behov av ytterligare skärmtak. Några av dem planeras över StoraSkorstensgatan och är så djupa att de kräver stöd i detaljplanen. För att möjliggöra dessa införs en planbestämmelse (f8), som möjliggör sammanlagt 20 kvm nya skärmtak. Bestämmelsen avser en sammanlagd yta för hela kv E. Avsikten är att skärmtaken ska vara nätta och underordna sig huvudvolymen, likt övriga tillbyggnader.



Kv E från Norra Entrétorget. Centralt i bild ett tydligt tillägg mellan skorstenen och byggnad 15a. Till vänster i bild syns den nya tunnelbaneantrén, (angräsande detaljplan, etapp 2d) och till höger i bild förbindelsehallens öppning mot Stora Skorstensgatan. Bild: ElinderSten/ TMRW

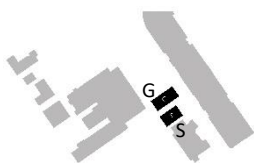
I byggnaden bedöms upp till 460 personer kunna arbeta inom kontor, kultur och restaurang. Det ger ett beräknat behov av 95 cykelparkeringsplatser för anställda och 186 platser för besökare. Cykelparkering för anställda planeras i kvarteret eller i angränsande kvarter. För besökare kommer cykelparkering till större del behöva tas omhand på allmän plats.

Efterfrågan på bilparkering för anställda och besökare bedöms uppgå till ca 30 platser. Då möjligheterna att inrymma bilparkering på fastigheten är begränsad löses all parkering utom RHP genom parkeringsköp utom kvarteret. Avsikten är att nyttja garageplatser i Arenagaraget.

Hantering av varuleveranser samt avfall till byggnaden föreslås ske från Hallgränd.

Kvarter G och S

Kvarter G och S är två fastigheter som ska regleras så att det blir en allmän gångväg emellan. Kvarteren planläggs för kontor, centrum eller tillverkning med begränsad omgivningspåverkan, med tillhörande försäljning. Inga förändringar i den ursprungliga volymen föreslås. En skyddsbestämmelse (*q2*) reglerar att byggnadens volym inte får förändras, med undantag för mindre, tekniska anläggningar. Detta omfattar även de skärmtak som omger byggnaden. Ett sentida tillägg/skjul mot öster inom kvarter G kan byggas om till en mer välkomnande uppglasad veranda och det regleras på samma sätt som tillägg till övriga ursprungliga 1910-talsbyggnader (*f5*).



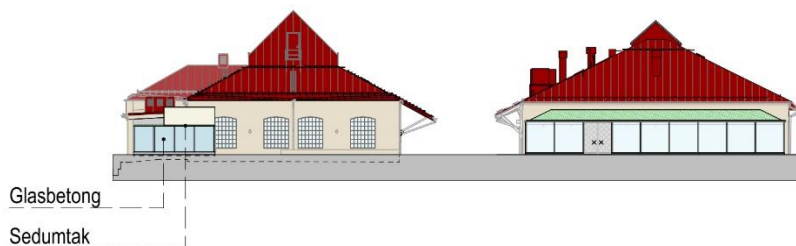
q2

Byggnadens volym får inte förändras utöver uppförande av icke dominerande ventilationshuvar eller andra mindre, tekniska anläggningar.

e1

Marken får inte bebyggas med skärmtak eller andra anläggningar som möjliggör åtkomst till ventilationstorn

Kvarter S kommer hysa ett ventilationstorn för den nya tunnelbanan mot Arenavägen. Tornet ska utformas så att det bidrar kvalitativt till stadsmiljön och föreslås utformas med ett ljust tegel för att ansluta till omgivande bebyggelse. Tornets höjd regleras till 5 meter över marken. För att undvika åtkomst till tornets ovansida, ventilationsschaktet, införs en begränsning av markens nyttjande närmast tornet som anger att marken inte får bebyggas med skärmtak eller andra anläggningar som möjliggör åtkomst till ventilationstornet (*e1*). I kvarter S skapas även en bygg rätt för ett mindre sophus, som placeras utmed Arenavägen. Byggnaden föreslås uppföras med fasader i glasbetong och sedumtak.



Miljörum och ventilationstorn framför kvS (till vänster) och Kv G (till höger) med den veranda som kan ersätta befintligt skjul.



Kv S med torgyta mot Arenavägen och kv G med föreslagen veranda. I bakgrunden syns vattentornet i Kv E och det nya tunnelbanekvarteret, kv F, (etapp 2d) Bild: ElinderSten/ TMRW



Intim gata mellan kv G och Kv S knyter Rökeritorget till Arenavägen och Globenområdet. I bakgrunden syns Arenan 2 med nya till- och påbyggnader. Globen anas bakom Arenan 2. Bild: ElinderSten/ Wester+Elsner/ TMRW

I byggnaderna bedöms upp till 30 personer arbeta. Det ger ett beräknat behov av 7 cykelparkeringsplatser för anställda samt 40 för besökare. Cykelparkering för anställda planeras inom kvarteren eller i angränsande kvarter. Besöksparkering ska i första hand lösas på kvarteretsmark, men behöver samordnas med allmän plats.

Efterfrågan på bilparkering för anställda och besökare uppgår till ca 2 platser, varav en RHP-plats löses inom eller i anslutning till kvarteren. Övrigt parkeringsbehov löses genom parkeringsköp.

Avfallshanteringen för Kv G är tänkt att lösas i invändigt miljörum som nås från Norra Gränd. Avfallshanteringen för Kv S sker från Arenavägen.

Kvarter J



Kvarter J rymmer idag en gymnasieskola. Detaljplanen bekräftar och ger planstöd för nuvarande användning, skola (ej förskola eller grundskola). I planen införs också användningen parkering (P) för att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning, där garaget skulle kunna utgöra en egen fastighet. Detta innebär i sin tur att garaget till exempel skulle kunna ägas och drivas av en aktör som driver garaget som en egen verksamhet, utan koppling till skolan. Planen ger även möjlighet att på sikt öppna upp bottenvåningen med mer publik verksamhet (centrum).

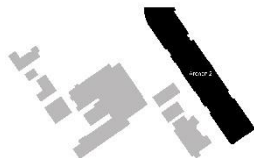
f9

Byggnad ska utformas uppdelad i flera volymer och med en nedtrappning av byggnadshöjder mot omgivande gator, i huvudsak i enlighet med ursprungliga byggnadsvolymer

Kvarteret ges en byggrätt som ger planstöd åt befintlig byggnad. Nuvarande, ursprunglig, byggnad är sammansatt av flera volymer som bidrar till ett intryck av småskalighet, framför allt mot Arenavägen. Denna karaktär är viktig för upplevelsen av gatumiljön. En särskild bestämmelse (f9) införs därför som reglerar att byggnaden ska delas in i flera volymer och att byggnadshöjder ska trappas ner mot omgivande gator, i huvudsak i enlighet med ursprungliga byggnadsvolymer. Avsikten är att ge möjlighet att omforma byggnaden, men bevara den upplevda skalan mot omkringliggande gator. Byggnaden förses också med en varsamhetsbestämmelse (k1) för att säkerställa att byggnadens tidstypiska särdrag bevaras.

Den gångbro över Arenavägen som idag förbinder fastigheten med Globenområdet avses tas bort. Hisstornet kan dock sparas och ges en byggrätt då det även ger access till underliggande garage.

Ingen förändring planeras avseende parkering för cyklar eller bilar. Hantering av varuleveranser samt avfall till byggnaden sker vid befintligt varuintag utmed Rökerigatan.

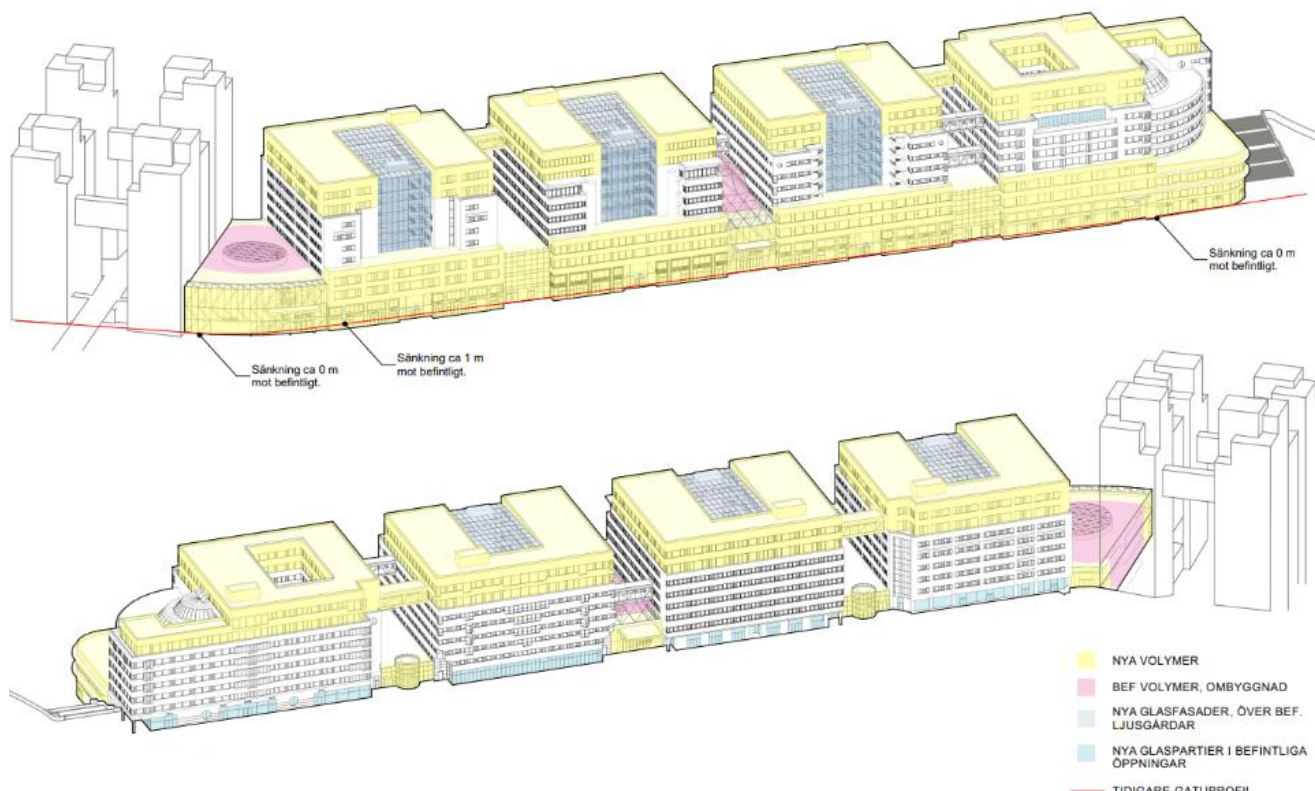


Arenan 2

Byggnaden på Arenan 2 är ett storskaligt kontorskomplex från tiden för Globens uppförande, som huvudsakligen planläggs för befintlig verksamhet, dvs kontor- och centrumändamål. Kvarteret är nära 300 meter långt. Även om det gestaltningsmässigt är indelat i fyra olika, sammanlänkade kontorsvolymerna upplevs det som massivt och är i stora delar slutet i gatuplan mot Arenavägen. Arenavägen ligger på en lägre nivå än Globenområdet och kopplingar genom kvarteret saknas nästan helt. Vägen och kvarteret fungerar därigenom idag som en barriär mellan Globenområdet, där 7000 människor arbetar idag och ytterligare exploatering planeras i framtiden, och Slakthusområdet. Ett viktigt syfte med detaljplanen är därmed att möjliggöra förändringar som bidrar till att stärka kopplingarna mellan de båda områdena.

Planförslaget innebär att Arenavägen sänks och att kvarteret byggs ut cirka 4 meter mot gatan. Detta ger möjlighet att skapa fler tillgängliga kopplingar mellan byggnad och gata samt fler lokaler och entréer utmed Arenavägen, vilket bidrar till en mer levande gatumiljö och stärker koppling mellan Slakthusområdet och Globenområdet. Utbyggnaden mot Arenavägen är därmed en viktig förutsättning för att gatumiljön ska omvandlas i enlighet med detaljplanens syfte

Planförslaget ger också möjlighet till påbyggnad på befintliga volymer med två våningar.



Axonometrier över planerad bebyggelse, sett dels från Arenavägen, dels från Arenatorget. Nya tillägg markeras med gul färg. Befintlig gatunivå markerad som röd linje. Bild: Wester+Elsner arkitekter



Vy norrut längs Arenavägen, jämförelse mellan nuläge(t.v) och planförslag (t.h). Idag ligger Arenavägen högre än Slakthusområdet. Bottenvåningen i Arenan 2 möter inte gatan. En sänkt Arenavägen, med bredare trottoarer och fler kopplingar mellan Slakthusområdet och genom Arenan 2 bidrar till att minska barriären mellan stadsdelarna. Tillbyggnaden i fyra våningar, med en öppen, aktiv bottenvåning, bidrar till att levandegöra gatan. Bild: Wester+Elsner arkitekter

En utgångspunkt för förslaget är även att nuvarande inlastning från Arenavägen mitt i kvarteret tas bort och ersätts med lastintag från kvarterets södra sida. Denna åtgärd är en förutsättning för att ombyggnaden ska kunna genomföras i sin helhet. Nuvarande in- och utfart i kvarterets norra del minskas i bredd och flyttas ut mot gatan. Planen reglerar förbud mot att anordna in- och utfart längs utbyggnaden mot Arenavägen, utom vid den planerade in- och utfarten i kvarterets norra ände. Syftet är att skapa en tryggare och mer inbjudande gatumiljö för oskyddade trafikanter. Detta möjliggör att nya passager genom kvarteret kan skapas dels intill garageinfarten i kvarterets norra del, dels mitt i kvarteret vid nuvarande lastintag. Avsikten är att utfartförbudet ska gälla det utbyggda förslaget. Om kvarteret byggs ut mot Arenavägen i etapper kan nuvarande in- och utfart ligga kvar så länge ingen utbyggnad mot gatan gjorts i den berörda delen. En tillfällig anslutningramp mot gatan kan krävas inom byggnaden för att anpassa till Arenavägens nya nivåer innan utbyggnad skett i den berörda delen av kvarteret.

Byggnaden har ett tidstypiskt uttryck och ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden regleras därför med varsamhetsbestämmelse (*k1*) samt med utformningsbestämmelser som reglerar de karaktärsdrag som är viktiga för de olika tillkommande byggnadsdelarna. Varsamhetsbestämmelsen innebär generellt att liknande material och uttryck ska väljas vid renovering och hänvisar de värdebärande karaktärsdrag som beskrivs under förutsättningar, sid 19.

Generellt tar gestaltningen sin utgångspunkt i kvarterets befintliga karaktärsdrag med fyra kontorsvolymerna som är lika avseende volym, struktur, material- och kulörpalett, men där olika fasadutformning och detaljering ger varje volym ett individuellt utseende. De nya tilläggen bejakar denna princip och utvecklar varje volym med sin unika fasad och identitet inom de givna ramarna. Liksom befintliga volymer utformas tilläggen med mer återhållsamma fasader mot Arenatorget och mer plastiska mot Arenavägen. Det ger en variation i det nära stadsrummet samtidigt som helheten på håll upplevs som harmonisk och sammanhållen.

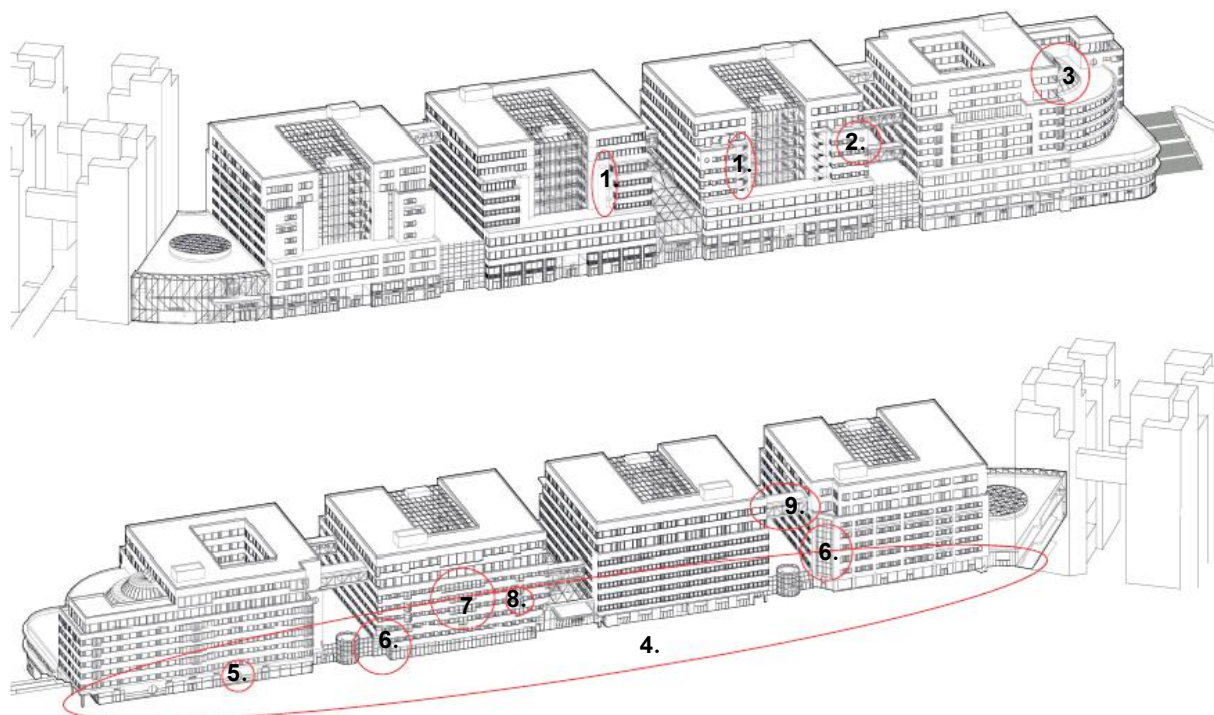


Illustration som visar hur karaktärsskapande inslag tas tillvara i förslaget. Bevarade fasader mot Arenavägen med utrymningstrappor (1), fönsterband och runda fönster (2) samt rundad byggnadsdel med taklanternin (3). Upplevelsen av byggnaden från Arenatorget bevaras huvudsakligen oförändrad (4), med karaktäristiska inslag som runda fönster (5), avfasade hörn (6) fönstersättning som bla bildar triangel (7), burspråk (8) och ursprungliga gångförbindelser mellan kontorsvolymerna (9).

Avsikten är att tillbyggnaderna ska upplevas som samtida men inordna sig i och bygga vidare på originalets övergripande stads- och gestaltungsprinciper. Tilläggen anknuter i volym, skala och kulörpalett till den befintliga utformningen samtidigt som de tillför nya kvaliteter där skala, detaljering och materialkvalitet sätter mötet med människan i fokus.

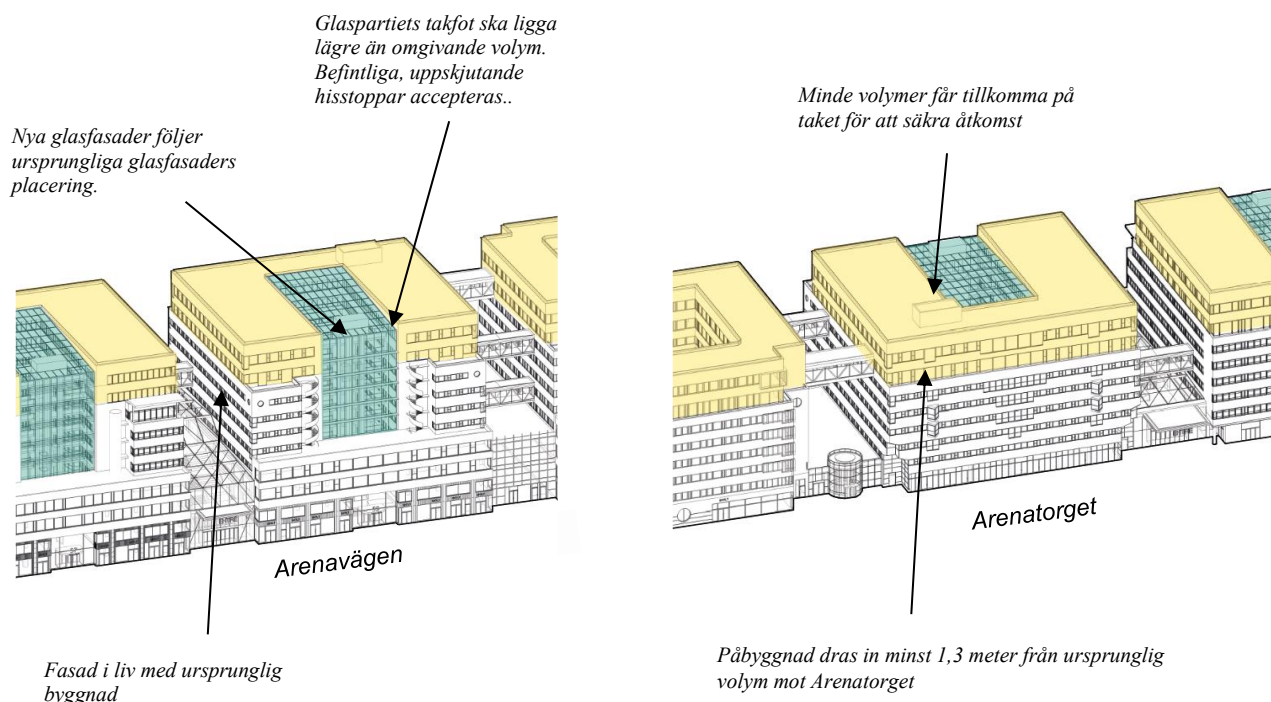
fl

Byggnad ska utformas med putsade fasader i bruten vit kulör.. Påbyggnader på ursprungliga, putsade volymer ska utformas med ett tydligt släktskap med den ursprungliga volymen avseende kulör, fasadkomposition och detaljutformning. Större glaspartier/ljuskäddor får förekomma, men ska underordna sig huvudvolymen. Påbyggnad ovan ursprunglig volym ska dras in minst 1,3 meter från fasad mot Arenatorget.

Huvudvolymerna och dess påbyggnader regleras med bestämmelsen *fl*. Den innebär att påbyggnader utformas med putsade fasader i bruten vit kulör, med ett tydligt släktskap med den ursprungliga volymen avseende kulör, fasadkomposition och detaljutformning, exempelvis avseende fönsterproportioner och profilering. De ursprungliga volymernas särdrag ska vara styrande, så att även påbyggnaderna ges den individuella variation som är utmärkande för de olika volymerna.

De tillkommande påbyggnaderna särskiljs från ursprungsvolymerna genom minst 1,3 m indrag mot Arenatorget. Invändiga, uppglasade ljuskäddor i kvarteren ingår som en del av

fasadgestaltningen, men ska underordna sig huvudvolymerna. Med det avses att de ska placeras indragna i både fasad och på höjden gentemot de putsade kontorsvolymerna (se bild nedan).



Principillustration för påbyggnader på kontorsvolymen enligt bestämmelse f1.

f3
Minst 6 entréer ska anordnas per 100 meter fasad mot gata. Fasad i de två nedersta våningsplanen ska utformas uppglasad till minst 50% samt med ett särskiljande utseende med omsorgsfullt bearbetade fasadpartier. Fasad ska utformas med en subtilt framhåvd indelning som speglar kvarterets ursprungliga huvudvolymen,

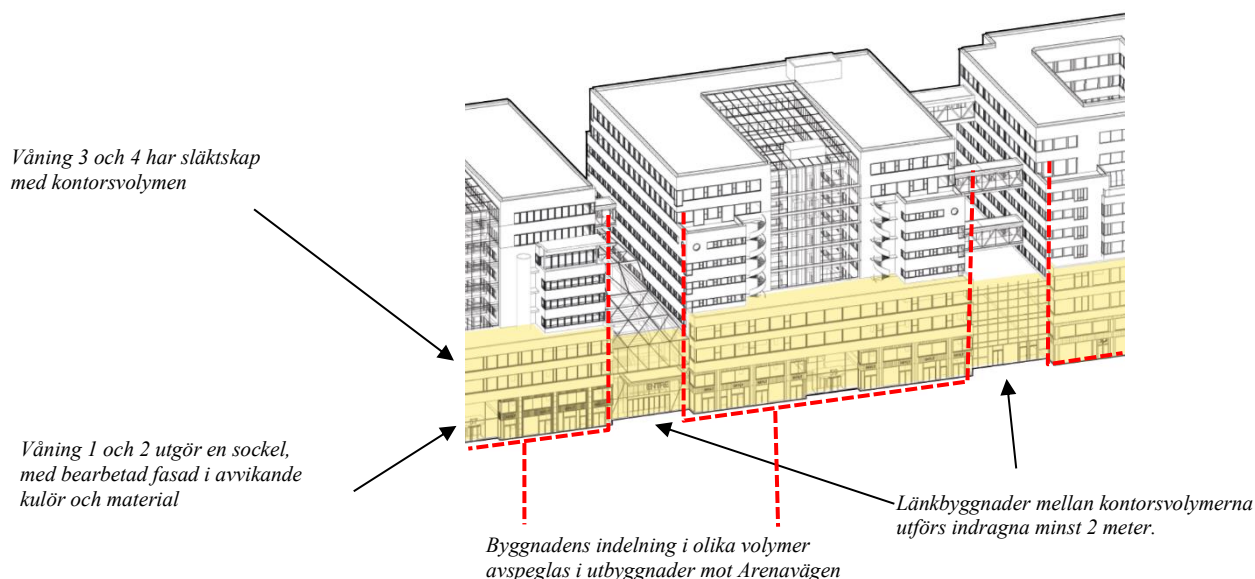
Utbyggnader mot Arenavägen möjliggörs i 3-4 våningar och regleras med bestämmelsen f3. De ska utformas med en öppen och levande bottenvåning som förstärker Arenavägens karaktär av huvudgata i området. Planen reglerar därför att minst sex entréer ska anordnas per 100 meter gatufasad. Detta ska räknas som ett genomsnitt för hela fasaden och omfatta såväl enskilda lokalentréer som passager och entréer till gallerian. För att skapa en mer upplevelserik gatumiljö, med fokus på fotgängarperspektivet, ska byggnadens två nedersta våningsplan utgöra en sockel med tydligt särskiljande karaktär, med huvudsakligen uppglasade fasader och omsorgsfullt bearbetade fasadpartier. Med särskiljande karaktär avses att sockeln genom materialitet, ton och detaljering ska skilja sig från övriga fasadens släta, vitaktiga putskaraktär. Med bearbetade fasadpartier avses en medvetet gestaltad profilering och djupverkan, med en detaljering som bidrar positivt till upplevelser för de som rör sig längs gatan.

Tillbyggnadens övre våningsplan avses att ansluta till kontorsvolymernas övriga fasadgestaltning, med fasader i vitaktig puts.

Byggnad ska placeras indragen minst 2 meter från Arenavägen och Arenatorget.

Mellan kontorsvolymerna finns lägre länkbyggnader som leder genom kvarteret. Dessa ska underordna sig huvudvolymerna och avses utformas med fasadmateriäl som avviker från de putsade huvudvolymerna. Förslaget utgår från en gestaltning med både uppglasade och vegetationsklädda fasader. Den mittersta länkbyggnaden, som utgör en viktig passage, ska utformas med huvudsakligen uppglasade fasader (*f10*). För att tydliggöra skillnaden mellan huvudvolym och länkbyggnader ska länkbyggnader placeras indragna minst två meter från Arenavägen eller Arenatorget (*p2*). Ovan entrévolymerna möjliggörs förbindelsegångar mellan kontorsvolymerna (*f12, f13, f15*). Två befintliga förbindelsegångar avses bevaras och ges stöd i detaljplanen. Ytterligare två förbindelsegångar möjliggörs mellan påbyggnaderna.

I entréplan mot Arenatorget föreslås entréer till gallerian att byggas om. Utskjutande skärmtak föreslås ovan entréerna, vilka avses skjuta ut utanför planområdesgränsen. Dessa har dock en höjd och djup som inte kräver bygg rätt i detaljplanen.



Principillustration för utbyggnader mot Arenavägen, enligt bestämmelse f3

f10

Byggnad ska utformas med huvudsakligen uppglasade fasader, med synliga profiler och ett tydligt släktskap med den ursprungliga bebyggelsen i Globenområdet.

Längst norrut placeras en länkbyggnad med både garageinfart, entré till gallerian och passage för gående genom kvarteret. Denna ersätter till stor del befintlig byggnadsvolym på platsen. Länkbyggnaden föreslås utformas med en transparent karaktär som underlättar visuell kontakt genom kvarteret och som exponerar bakomliggande verksamheter och byggnadskonstruktion. Avsikten är att länkbyggnaden gestaltningsmässigt ska relatera till den passage som föreslås i mitten av Arenan 2, men uttrycket bör också ta avstamp i och tydligt relatera till den ursprungliga arkitekturen i Globenområdet (*f10*).

Länkbyggnaden ska vara uppglasad med synliga profiler. Tanken är att profilerna ska bilda ett avläsbart raster som bidrar till ett sammanhållet, balanserat fasaduttryck. Byggnaden ska underordnas kvarterets huvudvolym och ska därför placeras indragen minst 0,5 m från gatan (*p1*).

Entrén och garageinfarten kommer att utgöra påtagliga inslag i länkbyggnadens fasad. Dessa bör därför gestaltas med stor omsorg och med beaktande av Globenområdets tidstypiska karaktär. Garageinfarten kommer ofta att stå öppen. Det är därför av betydelse att även infartens väggar gestaltas med omsorg, då de kommer att utgöra ett påtagligt intryck i gatubilden.

f11

Ovan högsta nockhöjd medges trapphus och hisstoppar med en största sammanlagd byggnadsarea om 50 kvm per byggnadsvolym och en högsta totalhöjd om 4,5 m ovan omgivande tak.

Taklandskapet utformas för att i stor utsträckning rymma vegetation, antingen i form av sedumtak eller med djupare odlingsbäddar. De olika byggnadsnivåerna skapar förutsättningar för terrasser för vistelse och grönska. Tekniska anordningar så som till exempel ventilationsanläggningar ska anordnas inom angivna byggnadsvolymer. Ovan högsta nockhöjd medges dock mindre volymer med en största byggnadsyta av 50 kvm per kontorsvolym för att möjliggöra åtkomst till taket via trapphus (*f11*). Dessa ska placeras indragna minst två meter från fasaden, med beaktande av silhuett och helhetsverkan.



Påbyggnad utformas med likartat uttryck och tydligt släktskap med ursprunglig kontorsvolym (f1)

Ursprunglig volym - byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas(k1)

Utbyggnadens övre plan: Utformas med fasader i vitaktig puts, med tydligt släktskap med kontorsvolymen

Utbyggnadens sockel, i två våningar ska vara uppglasade, ska med hög entrétäthet, bearbetade fasadpartier och med omsorg i detaljering och ton lyfta fram varje hus individuella uttryck (f3)

Fasadutsnitt mot Arenavägen som illustrerar fasadens olika karaktärsdrag på olika våningsplan.



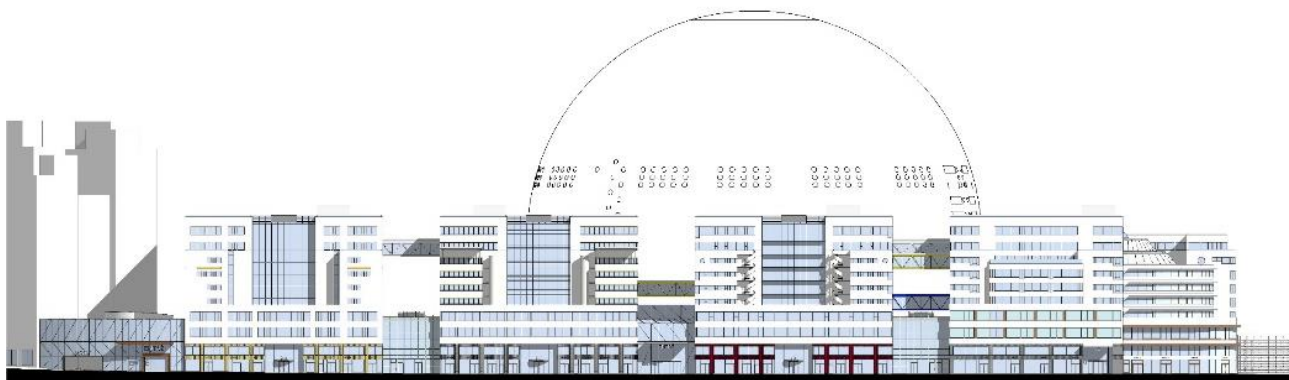
Vy mot Arenan 2 från Arenatorget. På bilden ses hur påbyggnader i två plan placeras indragna från ursprunglig volym samt hur bottenvåningen avses öppnas upp och få nya entréer. Bild: Wester+Elsner arkitekter.



Vy mot Arenan 2 från Arenavägens norra del. I förgrunden anas ny länkbyggnad med smalare garageinfart och ny entré till passage genom kvarteret. Bild: Wester+Elsner arkitekter.



Vy mot Arenan 2 från Arenavägen, söderifrån. På bilden framgår tillbyggnadernas sockelmotiv i två våningar, med individuellt färgsatta fasader. Bild: Wester+Elsner arkitekter.



Fasadelevation från Arenavägen. Av bilden framgår hur byggnadshöjderna förhåller sig till Globen. Bild: Wester+Elsner arkitekter.

Kvarteret innehåller sammanlagt ca 18 000 kvm BTA i nya ytor för kontor, handel, kultur och restauranger. Det sammanlagda behovet av cykelparkering för anställda och besökare uppgår till ca 280 platser, varav merparten avses lösas inom kvarteret.

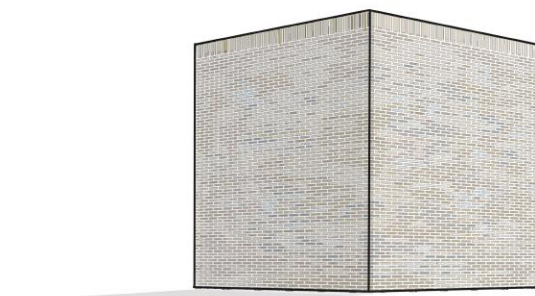
Efterfrågan på bilparkering för anställda och besökare uppgår till ca 67 platser, vilket bedöms rymmas i parkeringsgaraget i källarplanet.

Tunnelbana inom detaljplanen

Befintlig detaljplan för den planerade nya tunnelbanelinjen omfattar dels tunnelbana under mark och dels ett ventilationstorn inom kv S. När föreliggande detaljplan vinner laga kraft upphör Dp2014-18909 samt Ädp 2014-18909 att gälla inom planområdet. De bestämmelser som gäller inom gällande detaljplan har överförts till den nya detaljplanen i sin helhet, med ett par mindre justeringar.

- Bestämmelsen T1 ges samma benämning och användningsbestämmelse som i gällande detaljplan. Utbredningen sammanfaller med gällande detaljplan och definieras med sektioner på plankartan.
- Underkant för T1-område definieras i till planen hörande sektioner, vilka med ca 0-2 meters marginal omfattar tunnelbaneplanens nedre skyddszon.
- Ventilationstornet, som i gällande detaljplan regleras som markreservat (*t1*) regleras på samma sätt i aktuell detaljplan, men med något högre byggnadshöjd (5 meter).
- Runt tornet införs en begränsning av bebyggelse (*e1*) som innebär att skärmtak och andra anläggningar som möjliggör åtkomst till tornet inte får finnas. Detta för att förhindra åtkomst till ventilationsschaktet uppifrån.

- Avgränsning av schaktdjupsområden vid ventilationstornet har justerats för att kunna anpassas efter nu planerad lösning.



Ventilationstornet föreslås kläs i slammat tegel. Illustration Sweco.

Gestaltungsprinciper för allmän plats

Gaturummets golv och möblering

Gaturummet – från fasad till fasad – ska vara tydligt offentligt och gestaltas med ett sammanhållet och tillgängligt golv.

Markbeläggningen planeras med en enkel men karaktärsstark utformning som binder samman gaturummen och bidrar till att ge stadsdelen identitet och särprägel.

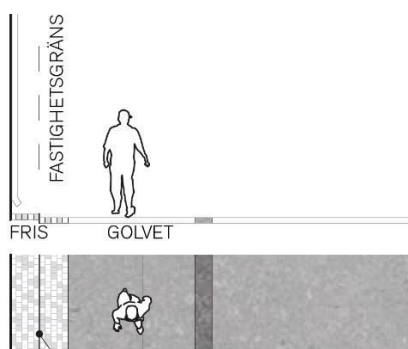
I det sammanhängande golvet placeras öar av avvikande material. Dessa markerar ändrad gatutyp, förskjutningar i fasadliv, entréer eller placeras där de i övrigt kan bidra till en önskad variation och omsorg. Där gatorna byter gatutyp ligger fasta öar i hela gatans bredd mellan friserna. I denna detaljplan, den gamla delen av området, där gatorna är smala och mycket av den befintliga bebyggelsen sparas är andelen asfalt större än i de delar av Slakthusområdet som huvudsakligen rymmer ny bebyggelse.

Möbleringszoner återkommer längs gatorna. Möblerna som är tunga men flyttbara ska främja vistelse men också signalera att fordonstrafikanter befinner sig på en yta för gående. Möbleringen bryter siktlinjer och körspår för fordon, den bidrar till att sänka hastigheter och gör att bilister endast kan mötas på vissa platser längs gatan. Att möblerna är flyttbara innebär att dess placering kan justeras och anpassas efter nya förhållanden.

Frisen i gaturummet

För att förverkliga idén om ett sammanhållande golv från fasad till fasad planeras en ”fris” kring varje kvarter som bildar en övergångszon mellan det privata och det offentliga rummet.

Frisen är uppdelad mellan allmän platsmark (0,5 meter) och kvartersmark (0,5 meter). I detaljplanen regleras frisen antingen genom en smal punktprickad zon eller som en placeringsbestämmelse som reglerar att den tillkommande bebyggelsen ska placeras 0,5 meter från fastighetsgränsen. Inom ytan medges inte byggnader. Större delen av Dp2a ska ha planterad fris 20% av fasadernas längd. På några platser ska det gröna inslaget vara större. Frisen ska i huvudsak vara genomsläpplig eftersom frisen är en viktig del av kvarterens dagvattenhantering.



Principskiss som beskriver frisen i relation till fasad, kvartersmark och allmän plats ("golv"). Bild: Nyréns.

Gaturummets grönska

Den övergripande ambitionen för stadsdelen är att skapa ett finmaskigt grönt nätverk med parker, trädplanterade torg och gröna gaturum. Längs Hallvägen, Styckmästargatan och Arenavägen planeras gatuträd. Fickparkernas, parkernas och torgens träd blir viktiga i strukturen med placeringar så att kronorna sticker ut i gaturummet.

På grund av smala gatusektioner och ledningstråk finns inte utrymme för gatuträd i den inre delen av Dp2a. Där blir frisens grönska ett extra viktigt bidrag till att skapa gröna, trivsamma gaturum.

Skylten Slakthusområdet

Den befintliga neonskylten över Hallvägen med texten "Slakthusområdet" avses bevaras med nuvarande utseende. För skylten införs därför en särskild skyddsbestämmelse (*q-skydd 1*). Exploateringskontoret utreder förutsättningarna för ett bevarande och kommer inför antagande att ha klargjort nödvändiga drift- och ägandefrågor. Avsikten är att skylten ska placeras på mark

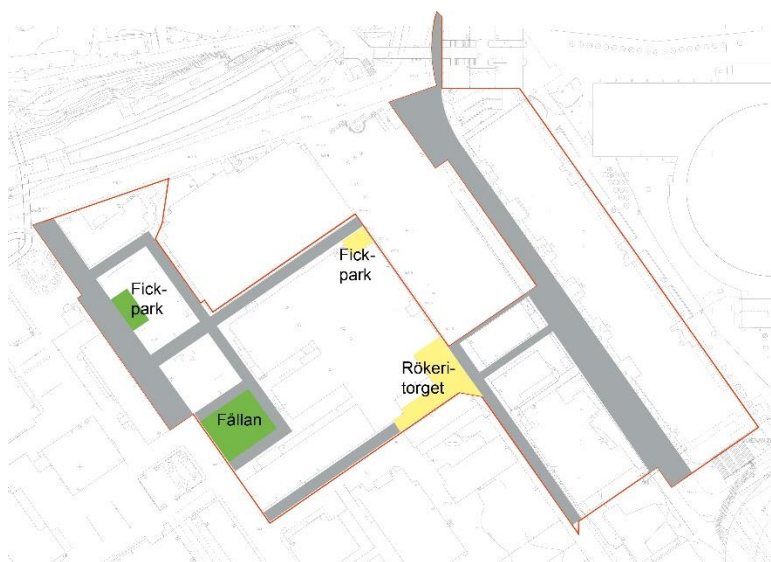
q-skydd 1

Slakthusskylten ska bevaras. Delar av skylten får ersättas av likvärdigt om detta är nödvändigt för skyltens långsiktiga bevarande.

planlagd som GATA och därigenom utgöra en del av allmän plats.

Parker och torg

I planen regleras allmän plats som GATA, TORG och PARK. Mängden friyta i området är begränsad vilket gör att kvaliteten på de allmänna platserna är viktig. Platserna Rökeritorget och fickparken vid Slakthushallarnas skorsten regleras som TORG på plankartan, medan Fällan och fickparken i kv B, regleras som park.



Allmän plats i området. Gator (grå) park (grön) torg (gul). Bild: SBK.

Nedan följer en kortfattad beskrivning av de fyra platser, två torg och två parker, som planen innehåller. För detaljerad beskrivning av hur de allmänna platserna kan och avses utformas, se Gestaltnings-PM allmän platsmark.

Rökeritorget

Platsen ligger i en tydlig knutpunkt och omges av den lägre, ursprungliga bebyggelsen. Torgets form och möblering ska möjliggöra en flexibel användning med tillfälliga marknader, konserter eller andra evenemang. Platsen beläggs med släta hållar/plattor av natursten, exempelvis granit. Generösa bänkar längs gatorna riktar sig både mot torget och mot gatan. På en del av torgytan finns utrymme för uteservering för intilliggande verksamheter i Slakthallarna. Ett stort sittbart objekt placeras centralt på torget, exempelvis en skulptur.



Rökeritorget sett från söder och Rökerigatan. Centralt på torget placeras förslagsvis ett stort sittbart objekt, till exempel en skulptur eller fontän. Bild: Nyréns

Fickpark vid kvarter E

Slakthushallarna ramar in platsen på två sidor. Rosttrögt stål föreslås bli ett sammanhållande material i markbeläggning, i möbler och på kanter. Plantering och träd med kronor som brer ut sig i gaturummet annonserar platsen. Platsen ska kännas välkomnande och omhändertagen över både dygnet och året och fungera för omhändertagande av skyfallsvatten. Platsen kan innehålla en uteservering som skapar liv, men platsen ska också fungera i sig själv.



Fickpark/torg vid kvarter E. Rosttrögt stål blir ett sammanhållande material i markbeläggning. Bild: Nyréns.

Fickpark i kvarter B

Fickparken ska ha en rofylld karaktär och kommer ligga nedsänkt relativt gatan och omgivande fastighet. Fickparken har en omgärdande sittkant och frodig vegetation. Den enkla utformningen sätter vegetationen i fokus och kontrasterar mot de hårdgjorda och aktiverade stadsrummen.

skyfall

Yta avsedd för skyfallshantering

Fållan

Fållan är en park, uppdelad på två ytor på var sin sida om Hallvägen. Parken har en historisk förankring i den öppna yta som tidigare fanns på platsen. Östra delen av Fållan är den mer urbana, hårdgjorda delen, medan den västra delen inom detaljplaneetapp 1 innehåller större gröna ytor. Parken utformas med flera sittplatser och utrymme för tillfälliga aktiviteter. Material och beläggning är inspirerade av Slakthusområdets tegelarkitektur och industriprägel. Belysningen ges en central roll så att Östra Fållan kan användas även under de mörkare delarna av året och upplevas både inbjudande och trygg. I den nedsänkta ytan som bildas i Östra Fållan samlas skyfallsvatten vid stora vattenflöden vilket bidrar till att skapa en robust skyfallssituation för Slakthusområdet. Ytan säkerställs genom planbestämmelse (*skyfall*).



Fållan ramas in av kv D och kv E och utformas inbjudande och flexibel för att kunna användas av både boende och besökare. Bild: Landskapslaget.

Gator och trafik

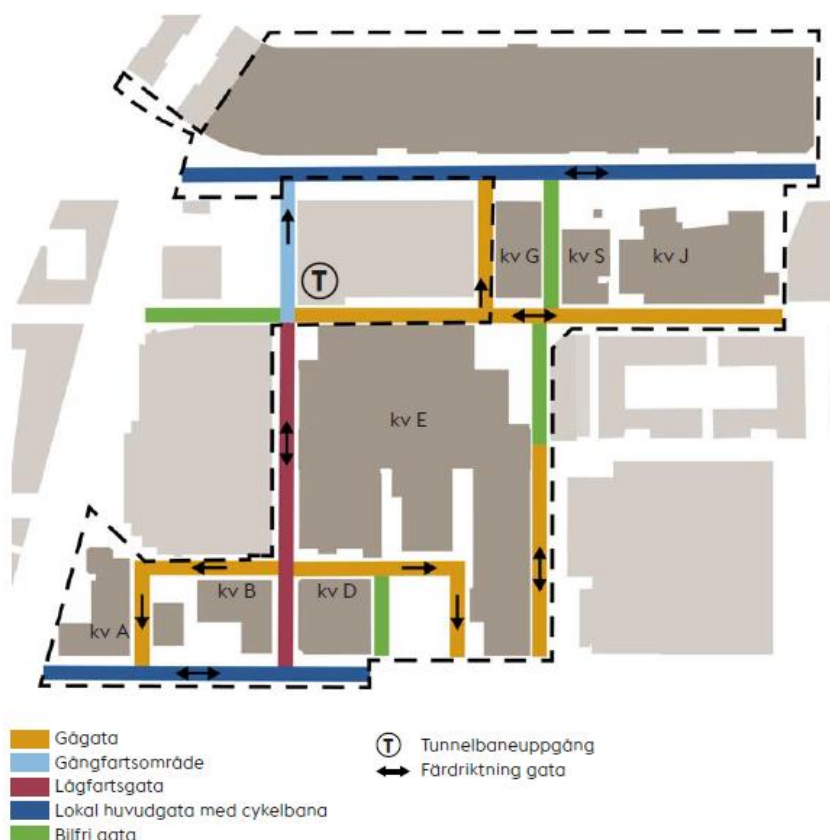
Förutsättningarna för gatunät och gatuutformning i planområdet är speciella och präglas dels av de förutsättningar som ges av befintlig struktur med bitvis smala gaturum, dels av de tidvis stora flöden av besökare som rör sig genom området. Gatorna

utgör en viktig del av områdets offentliga rum och ska utformas för höga vistelsevärden. Samtidigt kräver platsen att särskild hänsyn tas till trygghet, säkerhet och framkomlighet vid stora personflöden, liksom de olika verksamheter som planeras inom området.

Gatunät

I Slakthusområdet delas gatorna in i gatutyper med olika utformning och karaktär. Arenavägen, Palmfeltsvägen och Hallvägen är fortsatt huvudgata respektive lokala huvudgator. De inre delarna av området planeras för att kunna nås med bil men gator utformas med gående och cykel i fokus.

Hastighetsbegränsningen kommer att vara 30 km/h på samtliga gator inom planområdet utom där fordon ska framföras på gåendes villkor och hastighetsbegränsningen därför är lägre, samt på Arenavägen där hastigheten föreslås vara 40 km/h. De flesta gator planeras för dubbelriktad trafik med några få undantag, för att bättre styra trafiken. De gator som planeras för enkelriktad trafik är Hallgränd, del av Stora Skorstensgatan samt Kolskjulsgatan.



Områdets gatutyper. Bild: Nyrens.

Gång- och cykeltrafik

Huvudecykelstråk finns längs Arenavägen och Palmfeltsvägen. Utmed Hallvägen planeras en dubbelriktad cykelbana (lokalt cykelstråk) längs den östra sidan. I övriga planområdet sker cykeltrafik i blandtrafik och på gåendes villkor. Förslaget innebär att viktiga målpunkter, till exempel skolan i kvarter J, får god tillgänglighet för gång- och cykel, både via lokalgatunätet och via gång- och cykelbanor.

Kollektivtrafik

En ny tunnelbanestation kommer förläggas under Slakthusområdet (blå linje), och ersätter därmed nuvarande tunnelbanestation Globen och Enskede gård. En entré till den norra uppgången kommer att byggas vid Norra entrétorget. Med den nya tunnelbanestationen, som planeras öppna 2030, kommer gångavståndet till tunnelbana vara maximalt 300 meter i hela detaljplaneområdet. Nya busshållplatser planeras i nära anslutning till tunnelbaneentréerna på Palmfeltsvägen och Arenavägen.



Cyklennät och kollektivtrafik i Slakthusområdet med pendlingsstråk (röd linje), huvudstråk (blå linje) och lokalstråk (grön linje) för cykel, samt gata trafikerad med buss (orangestreckad linje). Planområdet inom svartstreckad linje. B=busshållplats, ungefärligt läge, T=tunnelbaneentré, S=spårväg (tvärbanan).

Tillgänglighet och angöring

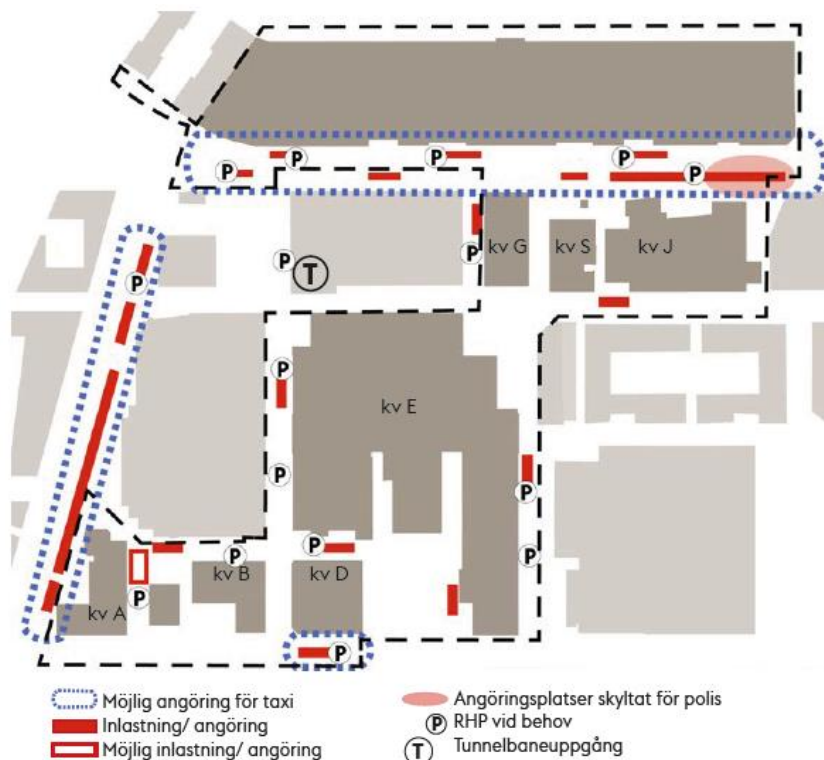
All angöring sker från körbanor undantaget Arenan 2 samt kvarter A och J där viss angöring kan ske via garage eller kvartersmark. Angöringsfickor finns längs Hallvägen och Arenavägen men parkering hänvisas till mobilitetshus eller parkeringsgarage. På övriga gator sker angöring i körbanan.

Stadens riktlinjer om tio meter mellan parkering för rörelsehindrade och entré är inte möjliga att uppnå i alla lägen. För att klara tillgänglighetskraven medges att RHP (parkering för rörelsehindrade) kan anläggas inom lagstadgade 25 meter från entré. I vissa delar av området ligger entrévåningen en bit upp från gatunivå. I de delarna medges ramper på kvartersmark. Lastning och lossning av gods kommer fortsatt att hanteras från gatumark. Ytor för lastplats och RHP markeras ut efter behov, bland annat planeras RHP i anslutning till skolan i kvarter J.

Vid kv J föreslås att befintlig inlastning, som medger backning mot lastbrygga, att ändras så att lastbilar parkerar längs gatan och lastbryggan. Syftet är att bättre anpassa inlastningen efter en tät stadsstruktur och skapa större trygghet för oskyddade trafikanter.

För Arenan 2 förutsätts att nuvarande inlastning till garaget, från mitten av Arenavägen, flyttas för att möjliggöra de föreslagna förändringarna längs Arenavägen. Nya in- och utfarter för inlastning föreslås från Arenaslingan. Den norra in- och utfarten till garaget föreslås byggas om, och bara innehålla infart för besökare samt in- och utfart för ett fåtal lastbilar. I samband med ombyggnaden föreslås även en angöringsgata på kvartersmark strax norr om garageentrén att tas bort. Istället föreslås att gatuområdet breddas och att angöringsfickor anläggs mot Arenavägen.

Området kommer tidvis att ha ett intensivt besöksstryck, där flera tar sig till och från området med taxi. Särskilda taxiplatser kommer att finnas på Arenavägen, Hallvägen och Palmfeltsvägen men i övrigt får taxibilar stanna i området på samma villkor som övriga bilar.



Karta som visar möjlig tillgänglig parkering, inlastning samt angöring för taxi.
Bild: Nyrens

Parkering och mobilitetsåtgärder

I mobilitets- och parkeringsstrategin för Slakthusområdet (MOPS) finns höga ambitioner att planera för hållbara färdssätt, med åtgärder som främjar gång-, cykel- och kollektivtrafik. Fastighetsägare i området planerar för en rad mobilitetsåtgärder för att minska behovet av bilparkering, till exempel olika informationsinsatser, en hög andel cykelparkeringsplatser samt cykelpooler. En handlingsplan för mobilitet har tagits fram för varje kvarter som beskriver hur mobilitetsfrågor kan lösas.

Behovet av parkeringsplatser varierar beroende på användning. För cykelparkering gäller ett parkeringstal på 0,2 cykelplatser per anställd och 20–30 cykelplatser per 1000 kvm BTA för butiker och service. Cykelparkering för arbetsplatser ska ordnas på kvartersmark. Cykelparkering för besökare ska i första hand ordnas utomhus på kvartersmark, men det har inte bedömts vara möjligt att lösa för befintliga byggnader i området. Fastighetsägare ansvarar för att stadens normer för cykelparkering uppfylls. Allmän cykelparkering kommer finnas på flera platser nära allmänna målpunkter.

Bilparkering för handel, kultur och service hänvisas till befintliga parkeringsanläggningar. Behov av bilparkering för

arbetsplatser bör i största mån täckas av samnyttjande i befintliga anläggningar. Tillkommande parkering ska anordnas genom parkeringsköp i mobilitetshus i kommande etapper eller i befintliga parkeringsanläggningar.

För bilparkering vid arbetsplatser gäller ett parkeringstal på 0–4 bilplatser per 1000 kvm BTA. För handel, café och kultur beräknas behovet till 0,65 platser/1000 kvm BTA. För bostäder tillämpas projektspecifika och gröna p-tal, vilket ger 0,3 platser per lägenhet, inklusive besöksparkering. För så kallade delningsbostäder, med flera små bostadsenheter, eller lägenhetshotell med kortare upplåtelser kan ett lägre p-tal tillämpas

Gatuutformning kopplat till säkerhet

Gator och platser har utformats med beaktande av de speciella förutsättningar som genereras av de stora personflöden, och därmed följande olycksrisker, som förekommer i området.

Strukturen medger flera möjliga sätt att röra sig på för att kunna sprida gångflöden och därmed bidra till minskad trängsel. Rökerigatan fungerar till exempel som ett alternativ till Arenavägen för dem som rör sig mellan Tele 2 Arena och tunnelbanestationen vid Stora Skorstensgatan eller tvärbanan. De gator som väntas få stora folkflöden innan och efter evenemang utformas i regel som gågator eller gångfartsgata.

Utformning och möblering av gator och torg har gjorts med syfte att undvika trängsel, samtidigt som den bidrar till att förhindra konflikter mellan stora personflöden och fordonstrafik. Offentliga platser möbleras med tung möblering som placeras för att separera gående och fordon, samt att förhindra att fordon kommer upp i höga hastigheter.

I anslutning till planerad tunnelbaneentré mot Stora Skorstensgatan planeras det på sikt för ett torg, Norra Entrétorget, som ska utformas för att kunna rymma stora mängder av köande till tunnelbanan. Detta torg avses planläggas och genomföras i senare etapp, men ytan utanför tunnelbaneentrén finns tillgänglig och avses att ges en temporär utformning för att rymma stora folkmängder redan då tunnelbanan öppnar, om inte denna etapp är genomförd som planerat.

Arenavägen

Omvandlingen av Arenavägen är en bärande del av planens syfte, att skapa en levande stadsmiljö och koppla samman Slakthusområdet och Globenområdet. När Slakthusområdet är utbyggt kommer gångtrafiken längs och tvärs Arenavägen att öka och dess roll som huvudgata förstärkas.

Gatan sänks med som mest drygt en meter längs en sträcka av ca 250 meter, vilket möjliggör entréer till Globen shopping utmed hela fasadlängden och att mer tillgängliga kopplingar kan skapas mellan Arenavägen och lokalgator inom Slakthusområdet, till exempel Stora Skorstensgatan och gränden mellan kvarter G och S.

Gatan utformas för att rymma busstrafik, med en 7 meter bred körbana, samt generösa ytor för gång- och cykeltrafik på båda sidor om gatan. Träd och möblering förhindrar oavsiktlig eller avsiktlig påkörning av fotgängare på gångbanorna. En bred, upphöjd korsning på mitten av gatan bidrar ytterligare till att sänka hastigheter och öka säkerheten för fotgängare.

Framkomligheten på Arenavägen är särskilt viktig att säkerställa, både med hänsyn till kollektivtrafik och räddningsfordon. Generellt bedöms framkomligheten att påverkas positivt av att färre människor kommer att röra sig längs gatan mellan arenorna och nuvarande tunnelbanestation, vilket idag leder till gående i gatan i samband med evenemang. I stället är det fler som kommer att korsa gatan för målpunkter inne i Slakthusområdet. Genom att planera för breda övergångsställen kan stora flöden korsa gatan under kortare tid och risken för köbildning vid övergångsställen minskar. Körbanebredden, 7 meter, säkerställer generellt en god framkomlighet. Strax söder om planområdet, inom etapp 4a, planeras därutöver för planskilda korsningar över Arenavägen mellan Tele2 Arena och det nya Evenemangstorget, vilket ytterligare bidrar till att säkerställa god framkomlighet längs gatan.



Sektion genom Arenavägen med kv Arenan 2 till höger i bild. Röd streckad linje visar befintlig marknivå. Bild: Nyrens



Illustration över Arenavägen som visar föreslagna åtgärder. Gatan sänks inom grönmarkerat område. Gula pilar visar övergångsställen. Röd streckad linje visar utfartsförbud i detaljplanen. Bild SBK

Gångator och gångfartsgator

Lokalgatorna inom Slakthusområdet utformas med beläggning och möblering för att signalera låg fart. Placeringen av fasta och tunga möbler i gatan skapar förskjutningar i linjeföringen, vilket gör det möjligt att köra in på gatorna med bil, men begränsar möjligheten att köra fort.



Sektion genom Rökerigatan, gågata med möblering i mitten av gatan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och kommer att kompletteras för att försörja de nya och ombyggda fastigheterna. Dagvattnet ska separeras från det kombinerade systemet. För beskrivning av hur dagvatten bör fördröjas och renas innan det når ledning se avsnitt Miljökvalitetsnormer för vatten.

EI/Tele

Nya ledningar, elskåp och nätstationer behöver byggas ut inom detaljplanen. Inom kvarter D planeras nätstation i källare inom planerat kontorshus. Användningen säkerställs med bestämmelsen E1 (teknisk anläggning) som anger att en yta om minst 75 kvm ska anordnas i källarplanet. Stokab, Skanova och Tele 2 ansvarar för fibernät i området.

Energiförsörjning

Vid nybyggnationer och större ombyggnationer gäller stadens hållbarhetskrav som bland annat innebär en energianvändning om

högst 55 kWh/kvadratmeter. Uppvärmning kan ske med fjärrvärme. Enstaka fastigheter förses även med gas och fjärrkyla.

Fjärrvärme/fjärrkyla

Ett ledningsstråk för fjärrkyla och en mindre del av ett fjärrvärmestråk ligger inom fastigheten Arenan 2. Ledningarna omfattas av en ledningsrätt och inget ytterligare stöd bedöms behövas i detaljplanen.

u

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

En fjärrkylaledning planeras i kanten på kv A. Inom berört område införs ett markreservat för allmännyttiga ledningar (*u*).

Avfallshantering

All avfallshantering planeras ske via miljörum inom fastigheterna. Miljörum placeras i de flesta fall inom planerade eller befintliga huvudbyggnader och nås via lastplatser på gatumark (se diagram sid 79). I kv S planeras för ett friliggande miljöhus, näbart från Arenavägen. Undantag gäller för de nybyggda kvarteren B och D där sopsug planeras för en del av fraktionerna.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid till berört område förväntas understiga 10 minuter och räddningsfordon kan ställas upp inom 50 m från respektive byggnads angreppsvägar. Byggnader avses generellt utformas så att utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan. För mindre kontor godtas det dock att räddningstjänstens stegutrustning utgör den alternativa utrymningsvägen. I den systemhandling för allmän plats som tagits fram parallellt med aktuell detaljplan har branduppställningsplatser beaktats i de delar där man bedömt att det kan finnas behov av stegutrymning.

Med tanke på de stora personflöden och risk för trängsel som riskerar att uppstå i anslutning till Arenorna har särskilda framkörningsvägar identifierats i samråd med Storstockholms brandförsvär. Dessa följer dels Hallvägen norrifrån och Arenavägen söderifrån.

Brandpostnätet inom berörd del av Slakthusområdet är helt utbyggt men det kommer att behöva kompletteras utmed Arenavägen. Flera brandposter kommer att behöva flyttas när vattennätet byggs om.

Flera av byggnaderna planeras att förses med sprinkler.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från miljöförvaltningen, Stockholms brandförsvär och Stockholms Stadsmuseum som delar kontorets uppfattning.

Planområdet består av redan exploaterad mark och de miljö- och hälsofrågor som är aktuella för området bedöms inte vara av den omfattning att det klassas som betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

Mark och vegetation samt naturvärden

Förslaget tillför gröna ytor och nya träd i vissa gator, i parker och på torg. Tillkommande växtlighet i området anpassas till utpekat barrskogshabitat. Enkelsidig trädallé längs Arenavägen fälls och ersätts med dubbelsidig allé. Ansökan till Länsstyrelsen om dispens för åtgärd i skyddad natur ska göras innan planens antagande. Inom kv A finns en större lönn som bedöms skyddsvärd, både avseende dess naturvärde och dess betydelse för stadsbilden. Trädet skyddas från fällning med planbestämmelse (n1).

Rekreation

Den östra delen av Fällan är den östra och avslutande delen av en av Slakthusområdets större parker, Fällan, som förväntas locka många besökare. Fickparker och platsbildningar utgör kompletterande rekreativa ytor.

Grönytefaktor (GYF)

Grönytefaktor/GYF för kvartersmark är ett verktyg som Staden använder för att mäta och säkerställa att gröna kvaliteter uppnås

vid byggande. Det kompletterar stadens övriga arbete med ekosystemtjänster och den offentliga grönskan i parker och på gator och torg.

De funktioner som eftersträvas med hjälp av grönska och hantering av dagvatten är bland annat att dämpa negativa effekter av klimatförändringar, att tillföra sociala värden samt att gynna områdets biologiska mångfald.



*Illustration över planerad dagvattenhantering på allmän plats. Nyréns
(Gestaltning-PM, allmän plats)*

Generell planbestämmelse

Minst hälften av kvartersmark där byggnad inte får uppföras ska utgöras av genomsläpplig och/eller planterad yta.

Dagvattenhantering

I samband med exploateringen kommer området få ett separerat ledningssystem för dagvatten inom hela planområdet. Dagvatten från de norra delarna av planområdet kommer dock nedströms sammanföras i ett kombinerat system och fortsatt ledas till Henriksdals reningsverk och vidare till Strömmen (Saltsjön).

På allmän platsmark hanteras dagvatten genom fördröjning främst i trädtrader och skelettjordar samt i växtbäddar i parker och torg. För kvartersmark i de olika kvarteren föreslås ett flertal dagvattenåtgärder såsom gröna tak och växtbäddar/regnbäddar för fördröjning och rening. En planbestämmelse säkerställer att minst hälften av kvartersmark där byggnad inte får uppföras ska utgöras av genomsläpplig och/eller planterad yta.

Skyfallshanteringen planeras med ett helhetsgrepp där alla ingående etapper inom Slakthusområdet samverkar i hur och var skyfallsflöden omhändertas. Bedömning om risk för översvämning på grund av skyfall redovisas i kapitlet Störningar och risker – Översvämningsrisker, sid 101.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Staden arbetar på flera sätt för att recipienten Strömmen ska kunna uppnå miljökvalitetsnormer. Stadens åtgärdsnivå är en del i det arbetet. Vid sida av detta pågår även framtagande av ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) för Strömmen, i syfte att minska föroreningsbelastningen till recipienten.

Ett grundläggande ställningstagande i det programarbete som ligger till grund för aktuell detaljplan är att bevara äldre bebyggelse. Beslutet medför att utbyggnaden/ombyggnad av gator i Slakthusområdet som helhet behöver ta hänsyn till befintliga mått och entrénivåer. Resultatet är i några fall smala gator. Därutöver behöver höjdsättning av gatorna också dikteras av äldre bebyggelse. Beroende på den befintliga historiska gatustrukturen saknas de fysiska förutsättningarna att hantera åtgärdskravet 20 mm på samtliga gatuavsnitt inom planområdet. I vissa gator finns även omfattande ledningsinstallationer som inte ger utrymme för dagvattenåtgärder.

Grundprincipen enligt stadens åtgärdsnivå är att dagvatten som uppstår vid regn upp till 20 mm per regntillfälle på allmän platsmark och kvartersmark ska fördröjas och renas genom mer långtgående rening än sedimentation. Inom planområdet uppnår 78 % av ytorna åtgärdsnivån då blåklassade byggnader, som ej omfattas av åtgärdsnivåns krav, exkluderas. Avsteg görs för de ytor där det på grund av befintliga omständigheter inte varit möjligt att planera in åtgärder. För de blåklassade kvarteren appliceras inte åtgärdsnivån som ett krav eftersom dessa huvudsakligen förblir oförändrade utvändigt. Trots det förbättras dagvattenhanteringen på dessa kvarter motsvarande att ca 10 % av ytan uppnår åtgärdsnivån till fullo. Flödena vid dimensionerande tioårsregn minskar med 15%.

Föreslagna åtgärder innebär att föroreningsbelastningen minskar med 21-58 %, beroende på förorening, för hela planområdet, både allmän platsmark och kvartersmark sammanräknad.

Undersökta föroreningsparametrar som relaterar till miljökonsekvenstyp övergödning, vilken varit utslagsgivande för

otillfredsställande ekologisk status i Strömmen, är fosfor och kväve vars belastning beräknas minska med 28 % respektive 21 %. Undersökta föroreningsparametrar som relaterar till miljökonsekvenstyp miljögifter är koppar och zink, som beräknas minska med 40 % respektive 53 %. Av de prioriterade ämnen som orsakar att god kemisk status inte uppnås har belastningen av kadmium och bly beräknats i planområdets dagvatten och uppskattas minska med 37 respektive 58 %. Recipientens möjligheter att uppnå MKN och ställda kvalitetskrav för relevanta miljökonsekvenstyper bedöms därför inte försvåras till följd av detaljplanens genomförande. Tvärtom bedöms genomförandet bidra till att ställda kvalitetskrav för miljökonsekvenstyperna övergödning och miljögifter kan uppnås i den mån möjligt för ett enskilt planområde.

Vissa markföroreningar har påträffats inom detaljplaneområdet varför platsspecifika riktvärden för markföroreningar har tagits fram. I dessa har hänsyn tagits till den ökade infiltration som planeras i och med att dagvatten ska hanteras lokalt. När åtgärdsmålen med avseende på markföroreningar uppnåts, kommer infiltration av dagvatten kunna ske utan att oacceptabla risker för spridning av markföroreningar föreligger. De föroreningsberäkningar som gjorts avser de dagvattenflöden som genereras på planområdets markyta samt de reningsanläggningar i form av LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, de passerar på väg till recipienten. Det förekommer därmed ingen risk för spridning av föroreningar till recipienten. Strömmens möjligheter att uppnå MKN (miljökvalitetsnormer) äventyras därmed inte.

Planområdet saknar idag helt fördröjning och rening och den planerade stadsbyggnaden som sker på både allmän plats och kvartersmark är en förbättring ur dagvattensynpunkt. Sammanfattningsvis medför stadsutvecklingen förbättrade möjligheter för recipienten Strömmen att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Anläggande och skötsel av gröna tak, däribland eventuell gödsling, bör utföras med beaktande att recipienten Strömmen är känslig för tillförsel av näringsämnen. Val av växtlighet bör anpassas utefter respektive tak och tillgång till näringsämnen och vattenhållande kapacitet.

För den del som leds till det tekniska avrinningsområdet mot Henriksdals reningsverk (kombinerat system) bidrar

stadsutvecklingen med betydligt lägre flöden vilket innebär minskad frekvens av bräddningar och bräddningsvolym till Strömmen, och därmed äventyrar inte heller detta möjligheten att uppnå MKN. Eftersom en stor del av årsvolymen tas omhand lokalt i LOD-lösningarna avlastas reningsverket därmed i motsvarande mån.

På lång sikt planeras att det norra dagvattennätet skall ledas direkt till recipient istället för via reningsverket. En framtida separering bedöms vara möjlig men får detaljberäknas och ansökas om i samband med en miljöprövning eller dylikt enligt miljöbalken, och omfattas inte av de utredningar som ligger till grund för aktuell detaljplan.

Landskapsbild/ stadsbild

Den ändrade markanvändningen bedöms få övervägande positiva konsekvenser för Slakthusområdet och närområdet, då den nya användningen innebär att det öppnas upp för allmänheten och stärker kopplingarna till omgivande stad. Den ökade tillgängligheten till området erbjuder nya vyer för fler och ökar möjligheterna att uppleva Slakthusområdets befintliga och nya kvaliteter.

Stadsbilden förändras i och med att ett stort antal byggnader med långa och slutna fasader ersätts med ny bebyggelse och utformning. Tillkommande bebyggelse är förvisso högre än den befintliga, men genom sin funktion och variation bedöms den påverka stadsbilden positivt. Gaturummets gestaltning, med en mer omsorgsfull detaljutformning och inslag av grönska, bedöms bidra positivt till upplevelsen av området.

Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård

Planområdet angränsar inte direkt till något riksintresse för kulturmiljövård. Det volymtillskott som den föreslagna påbyggnaden av Arenan 2 innebär, påverkar den kvalitet av landmärke som Globen och Arenan 3 representerar. Påverkan bedöms dock inte vara av den omfattningen att riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården riskera lida påtaglig skada.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturmiljön som helhet

Storskalig omvandling av befintliga miljöer innebär i de flesta fall negativa konsekvenser för kulturmiljön. Detta ligger i sakens

natur då *den av människor påverkade miljön*, definitionen av kulturmiljö, oundvikligen förändras. Påverkan kan dock även vara positiv då exempelvis byggnadsdelar eller viktiga samband återställs. I arbetet med detaljplanering är målet att hitta balansen mellan olika intressen för att hitta en balans som inte innebär oacceptabelt negativ påverkan på kulturmiljön.

Den antikvariska konsekvensanalys som har tagits fram (Nyréns Arkitektkontor, 2023) beskriver påverkan på befintlig bebyggelse och yttre miljö, samt tillkommande bebyggelses påverkan både på Slakthusområdet och på den omgivande staden utifrån riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården.

En analys har gjorts av påverkan på kulturmiljön utifrån ett antal vyer inom och utanför området. Upplevelsen i vyerna är i huvudsak i enlighet med planprogrammets intentioner som beskrivs under ledmotivet arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup (Program för Slakthusområdet 2017). Den bedömning avseende påverkan som gjordes i den antikvariska konsekvensanalysen i samband med det bedöms fortfarande vara aktuell.

Påverkan på Slakthusområdet som fysisk miljö är påtaglig genom att delar rivs och att de tillägg som föreslås har förhållandevis stor skala. Å andra sidan föreslås en stor mängd förlorade kvaliteter att återtas och brutna samband att återupprättas.

Nytillkommande volymer inom Slakthusområdet innebär en skalförskjutning, som huvudsakligen inte bedöms vara oskälig i förhållande till intilliggande befintlig bebyggelse vilken i nuläget har en högre byggnadshöjd än merparten av föreslagna tillkommande volymer. Påbyggnaden på Arenan 2 bedöms innebära en risk för negativ påverkan på kulturmiljövärdena, även om den utifrån vistudien inte bedöms riskera påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad.

Industrikaraktären minskar då industrier ersätts med bostads- och kontorshus, även om industrihistoriska artefakter bevaras och integreras i ny bebyggelse. I vyn från Fällan innebär de i planen medgivna påbyggnaderna på Arenan 2 en skalförskjutning med risk för att upplevelsen av Globens form minskar sett från sydväst. Arenan 2 riskerar få en mer påtaglig barriäreffekt genom att taklandskapet jämnas ut och upplevelsen av individuella skillnader mellan kontorshusen riskerar att minska.

Avseende befintlig bebyggelse innebär planförslaget måttliga till stora positiva konsekvenser för den högst värderade (blåklassade) bebyggelsen, negativa konsekvenser (rivning) för tre gulklassade byggnader, positiva konsekvenser för en gulklassad byggnad samt risk för negativa konsekvenser för det grönklassade byggnadskomplexet i Arenan 2.

Avseende den yttre miljön så innebär den föreslagna parken Fällan att en viktig del av den ursprungliga planstrukturen återställs, en i sammanhanget stor vinst ur ett kulturmiljöperspektiv. I övrigt hanteras yttre miljö enligt de principer som arbetades fram i planprogrammet och som sedan tidigare har bedömts vara acceptabla ur ett kulturmiljöperspektiv.

Planförslaget innebär att alla befintliga byggnader utom de som rivs i kv B och D i olika grad ges ett långsiktigt skydd genom skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser.

Kulturmiljön på kvartersnivå

Kv A, Börshuset

Börshusets takutformning har varierat under åren. I nuläget finns ett förhållandevis stort antal takkupor, ventilationshuvar och takfönster som tillkommit sedan uppförandeåret 1912. De föreslagna nya takkuporna ersätter tre takfönster mot norr respektive ett antal ventilationshuvar mot söder. Takkuporna utformas med utgångspunkt i den ursprungliga utformningen. Den sammanvägda påverkan på exteriören bedöms inte innebära en påtaglig försämring gentemot nuläget. Åtgärden innebär också att kontorsplatser kan anordnas under taket, vilket är en förutsättning för att ta bort det sekundära bjälklaget i börssalen och därmed återställa den till sin ursprungliga volym. Det är en stor vinst kulturhistoriskt. Övriga exteriöra ändringar innebär att ett ursprungligt fönster kan tas bort samt att en omfattande del av ursprunglig granitsockel mot sydost byggs för med en ramp. Rampen mot nordost förläggs innanför en ursprunglig granittrappa och kan potentiellt göras diskret.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärderna tillsammans med skydds- och varsamhetsbestämmelserna innebära en i huvudsak positiv påverkan för byggnaden ur ett kulturmiljöperspektiv, dock bör tillgänglighetsåtgärderna studeras vidare för att utreda om mindre omfattande ramplösningar går att finna.

Kv G & S

Tidigare igensatta dörr- och fönsterpartier återupptas vilket innebär en positiv påverkan på byggnadens kulturvärden. Byggnaderna ges långsiktigt skydd genom skydds- och varsamhetsbestämmelserna. Sammanvägd bedömning är att detaljplanen innebär en positiv påverkan på byggnadernas kulturvärden.

Arenan 2

Karaktärsbärande drag skyddas med k-bestämmelse i planen.

Planen medger en tillbyggnad av sockelvåningen längs Arenavägen, påbyggnader i två våningar ovan ursprungliga kontorsvolymerna samt förändrad utformning av länkbyggnader mellan de större volymerna.

Tillbyggnaden innebär fullt utbyggd att en stor del av de befintliga byggnadernas volymer och fasader ändras och/eller döljs, däribland delar som är karaktärsbärande för byggnaderna som exempelvis tredje våningens indragna galleri. Detaljplanen reglerar inte kulörer i tillbyggnaden, men förslaget har illustrerats med kulörer som avviker från det ursprungliga färgsättningsschemat med primärfärger. Tillsammans med de stora volymtillskotten som tillbyggnaderna innebär så utmanas de befintliga byggnadernas arkitektoniska integritet, med risk för negativ konsekvens för Globenområdet i dess helhet.

Påbyggnaderna innebär risk för måttliga till stora negativa konsekvenser för byggnadernas kulturvärden om de medgivna byggrätterna utnyttjas maximalt. De olika kontorshusen ritades av olika kontor och har sina respektive identiteter vilka i hög grad tar sig till uttryck i avslutningen upptill mot Arenavägen. Påbyggnaderna regleras med bestämmelsen *f1* som bland annat anger att påbyggnaderna ska utformas med ett tydligt släktskap med den ursprungliga volymen avseende kulör, fasadkomposition och detaljutformning. De påbyggnader som medges i planförslaget, där de putsade huvudvolymerna ges en mer framträdande roll, riskerar trots detta att innebära att dessa individuella uttryck till stor del försvinner, och hela fastigheten får en mer homogen karaktär med de individuella uttrycken bortplockade. Mot Arenatorget innebär indraget samt den snäva betraktningssvinkeln från gångstråket att upplevelsen av påbyggnaderna blir mindre.

De ursprungliga kontorsvolymerna förses med varsamhetsbestämmelse k1 - *Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras. Vid underhåll av ursprunglig byggnadsvolym ska lika eller motsvarande material och utförande användas.*

Bestämmelsen omfattar inte länkarna mellan kontorsvolymerna, som bland annat rymmer de karaktäristiska uppgångarna från trapphusen. Dessa har i illustrationsmaterialet ersatts med en ny lösning, vilket innebär en negativ påverkan på kulturmiljön. Bevarande av åtminstone en av dessa trappuppgångar skulle vara värdefull ur kulturmiljösynpunkt.

Befintliga glastak och glasfasader till galleriagångens innergårdar är en viktig del av byggnadernas gestaltning och identitet, och är skälet till att byggnaderna kan anses vara några av de främsta representanterna för 1980-talets hi-tech-arkitektur i Sverige.

I den föreslagna nya utformningen som formulerats i planbestämmelse f1 underordnar sig större glaspartier huvudvolymen med syftet att det påbyggda komplexet inte ska innebära en för stor påverkan på upplevelsen av globens sfär sett västerifrån, vilket är en god ambition. Dock finns risk att greppet kan innebära att några av byggnadernas främsta karaktärsdrag tappas, vilket skulle resultera i måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturvärdena.

Nya glasade länkar mellan kontorsvolymerna bedöms innebära mindre negativa konsekvenser för kulturmiljön utifrån att ett av tre trapphus kan behöva rivas.

Konsekvenserna för kulturvärden bedöms bli måttliga för förändringar inne i gallerian Globen Shopping.

Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna för kulturmiljön i Arenan 2 bli förhållandevis stora. Förslaget som helhet kan trots detta motiveras genom att det bidrar till att levandegöra Arenavägen och stärka kopplingen mellan Globenområdet och Slakthusområdet.

Kv J, Gymnasieskolan

Planen innebär inga föreslagna förändringar av byggnaden.

Användningen som skola fastställs. Det generella varsamhetskravet i PBL tillsammans med varsamhetsbestämmelse bedöms vara tillräckligt för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas till byggnadens arkitektur i bygglovsskeden.

Kv E, Slakthallarna

Den övergripande idén kring hanteringen av slakthallarna är att återställa förvanskande förändringar såsom igenmurade dörr- och fönsterpartier, ersätta sekundärt tillkomna dörrar och fönster som saknar arkitektoniska kvalitéer, samt applicera en grundprincip på byggnaden där förhållandet mellan nytt och gammalt tydliggörs. På det stora hela innebär föreslagna förändringar en i hög grad positiv påverkan på anläggningens kulturhistoriska värde. Balansen mellan att återskapa förlorade kvaliteter och bevarandet av karaktärsfulla senare tillägg bedöms vara god; anläggningens grundläggande arkitektoniska kvaliteter, som i tidigare värderingar pekats ut som anläggningens baskvalitet, respekteras och återställs i många fall samtidigt som senare tillägg som betongglasfönster och kakelklädda väggar bibehålls.

Enstaka delar i förslaget innebär en negativ påverkan på anläggningens kulturhistoriska värde; bland annat en ny entré mot Stora Skorstensgatan och nya fönsteröppningar mot Rökeritorget vid Styckmästargatan. Påverkan bedöms dock som begränsad.

Planförslaget och de förslag som föreligger planbestämmelserna är i vissa aspekter på en relativt övergripande nivå, särskilt avseende interiörer. Genom byggnadens blåklassning och detaljerade kunskapsunderlag i form av Stadsmuseets rapport från 2015 bedöms skydds- och varsamhetsbestämmelserna innebära ett fullgott skydd av övriga utpekade karaktärsdrag i bygglovsskedet.

Kv B

I planprogrammet för Slakthusområdet föreslogs att lågdelen av byggnaden skulle bevaras, med dess karaktäristiska skärmtak. I den antikvariska konsekvensanalysen av programmet bedömdes denna lösning vara acceptabel. Lågdelen saknar dock tillräckligt stora kulturvärden för att fungera fristående, då dess enda värdebärande karaktärsdrag är skärmtaket samt dess röda tegelmurar. I det nu liggande planförslaget rivs lågdelen, dock återanvänds skärmtaket med syftet att ”knyta an till platsens historiska karaktär”. Avsikten är att teglet från kvarteret ska kunna återbrukas i kv D, men detta regleras inte i detaljplanen.

Den antikvariska konsekvensen av rivningen bedöms som negativ utifrån att en exponent för Slakthusområdet andra fas försvinner. Den antikvariska konsekvensen av återbruket bedöms vara ringa, dock innebär återbruket av skärmtaket en positiv

påverkan på upplevelsen av gatan utifrån att skärmtaket är starkt karaktärsbärande.

Kv D

Rivningen av hus 33 och gatuköket, som i planen hamnar inom den planerade parken Fållan, innebär en viss negativ konsekvens för kulturmiljön och läsbarheten av Slakthusområdets andra utbyggnadsfas. Rivningen av byggnaderna är en förutsättning för att återställa Fållans ursprungliga utbredning, vilket i sig är en stor kulturhistorisk vinst utifrån att en av de viktigare dragen i den ursprungliga planstrukturen återställs.

Störningar och risker

Trafikbuller

Sammanfattningsvis konstateras i bullerutredningen att planen och dess förändrade markanvändning klarar riktvärden för trafikbuller enligt trafikbullerförordningen utomhus vid fasad och uteplats. Högst bullernivåer fås mot Hallvägen, där ekvivalentnivån uppgår till 59 dBA. Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon för planerade kontor, hotell, verksamheter och bostäder. I plankartan regleras att bostadsbyggnad ska placeras och utformas så att riktvärden för trafikbuller följs. Det innebär också att minst en gemensam uteplats ska anordnas vid bostäderna, vilket föreslås lösas genom att en avskärmad yta skapas på taket till lågdelen i kvarterets östra hörn.



Illustration från bullerutredningen som visar ekvivalenta ljudnivåer från trafik. Blå= 50-54 dBA, Grönt=55-59 dBA, Gult=60-64 dBA. Vid bostäder i kv B ligger nivåerna mellan 49 och 59 dBA vid fasad.

Generell planbestämmelse

Bostäder ska utformas så att verksamhetsbuller utomhus vid fasad inte överstiger följande riktvärden: 50 dBA ekvivalentnivå dagtid (06-18), 45 dBA ekvivalentnivå kvällstid (18-22) 40 dBA ekvivalentnivå nattetid (22-06)

Verksamhetsbuller

En viktig del av planens syfte är att skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö med ett blandat innehåll. Utöver de bostäder som planeras inom aktuell detaljplan påverkar verksamheter inom planområdet bostäder i kommande detaljplaneetapper. För verksamhetsbuller är både Naturvårdsverkets riktvärden för buller utomhus vid fasad och Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus styrande.

Verksamhetsbuller förekommer i området främst till följd av fläktar och inlastning. Ny användning inom planområdet möjliggör endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, med vilket avses verksamheter som inte genererar högre bullernivåer än att Naturvårdsverkets riktlinjer för ljudzon A klaras i angränsande kvarter.

Förhöjda ljudnivåer över riktvärden för zon A utomhus och inomhus i bostäder och kontorslokaler till följd av provkörning av reservkraft inom Palmfelt center förekommer, men bedöms kunna accepteras då det endast sker 6 ggr/år och därmed inte är dimensionerande.

För att säkerställa en godtagbar ljudmiljö för bostäder införs en generell planbestämmelse som reglerar att bostäder ska klara ljudzon A, eftersom planstrukturen inte medger tillgång till tyst sida.

För att kunna uppfylla kraven i bestämmelsen krävs att fläktar inom Palmfelt center, utanför planområdet, antingen byts ut eller ljudisolerats. Dämpbehovet är 10 till 15 dBA. För att säkerställa att detta genomförs ska ett avtal träffas innan detaljplanens antagande mellan berörda fastigheter, kv B samt Palmfelt center, som reglerar bullerpåverkan mellan fastigheterna.

I anslutning till inlastningszoner kan särskilda krav på bebyggelsen vara nödvändig för att klara riktvärden för lågfrekvent buller inomhus, både för bostäder (Folkhälsomyndigheten) och kontor (Arbetsmiljöverket).

Ventilationshuvar och galler från undervisningsköken på Restaurangskolans tak (kv. J) genererar höga ljudnivåer vid omgivande byggnadskroppars fasader. Källorna behöver åtgärdas för att bostäder ska kunna byggas inom nästkommande etapp; Dp2b. Exakt utformning för att avskärma bullret avses studeras inom kommande detaljplaneetapp.

Evenemangsbuller

Enlig Vision Söderstaden 2030 och planprogrammet för Slakthusområdet ska området utvecklas med ett levande kulturliv, med ett brett utbud av restauranger, barer och nattklubbar. Sådana verksamheter kan ge upphov till buller. När bostäder planeras i närheten av till exempel nattklubbar kan detta leda till olägenheter för boende. I förlängningen kan verksamheten behöva begränsas med stöd av gällande lagstiftning. Detta kan i sin tur påverka möjligheterna att genomföra stadens visioner.

Bullerdämpande åtgärder för verksamheter är en del av verksamhetsutövarens ansvar, men ljud från besökare till och från evenemang och nattklubbar är en naturlig del en tät stadsdel av innerstadskaraktär.

Den typ av ljud som genereras av till exempel konserter och klubbverksamhet räknas inte som verksamhetsbuller, utan de riktvärden som är utgångspunkt för planeringen i området är Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) om buller inomhus, vilket innehåller riktvärden för att bedöma olägenhet för människors hälsa. Riktvärdena avser bostadsrum. Som bostadsrum räknas rum för sömn och vila och rum för daglig samvaro. De allmänna råden gäller även sovrum i tillfälligt boende, vilket gör att de blir tillämpliga i kv B, oavsett om det kommer att nyttjas för bostäder eller lägenhetshotell.

Inom kv E planeras för både livemusik och klubbverksamhet som kan generera höga ljudnivåer. Detta bedöms vara dimensionerande för bullerpåverkan på kv B. Ljudvolymen på upp till 100 dB kan komma att förekomma inomhus i kv E. Lokalerna har förberetts med ljuddämpande åtgärder för att begränsa spridning av ljud från verksamheten. Beräkningar visar att ljudnivåerna vid fasad vid kv B trots det kommer att vara så höga att byggnadens fasad kommer att behöva dimensioneras för att dämpa ljudet från musik.

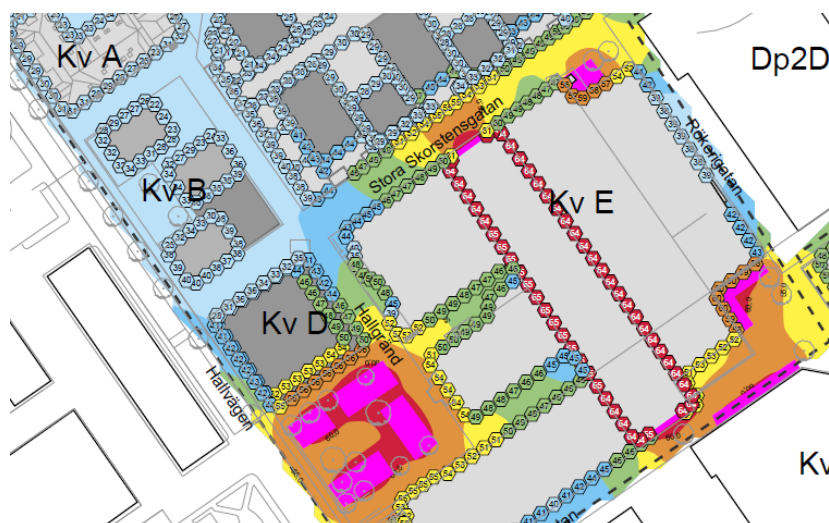
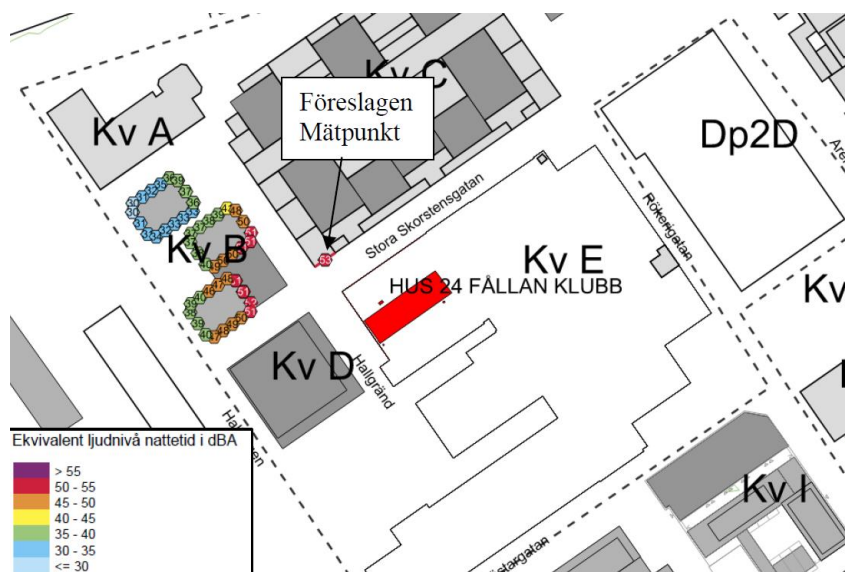


Illustration från bullerutredning som visar ljudnivåer vid eventbuller från förbindelsehallen (kv E) och uteserveringar. Blå= 40-45 dBA, Grönt=45-50 dBA, Gult=50-55 dBA. Detta är exempel på en normal situation i området, vars ljudnivå ska klaras vid bostädernas fasader.



Beräknade ljudnivåer (ekvivalent nivå) som genereras av klubbverksamhet i kv E. Nivåerna utgår från planerade bullerskyddsåtgärder i kv E. Röd=50-55 dBA. Bild: Structor, PM-Sandhagen 15 m.fl.

m1

Byggnad ska utföras så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende buller inomhus från musik klaras. Dimensionerande ska vara verksamheter i kv E, söder om Stora Skorstensgatan.

Generellt gäller att inomhusbuller inte får överskrida 30dB ekvivalentnivå. För musik gäller strängare krav, som innebär att ljudnivån inomhus får vara högst 25dB. Eftersom ett levande kulturliv, där musik är ett naturligt inslag, är en uttalad ambition med området är det viktigt att säkerställa att planerade bostäder och lägenhetshotell utformas så att störningar från musik i angränsande byggnader kan hanteras, och att den musikalstrande verksamheten inte ska få sådana begränsningar att den tvingas upphöra. För att säkerställa att byggnaderna i kv B, bostäder och lägenhetshotell, anpassas för områdets särskilda

Ljutförutsättningar införs en särskild planbestämmelse (*m1*), som reglerar att byggnaden ska utföras så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för musikbuller klaras, dvs 25 dB ekvivalent nivå inomhus. Riktvärdet bedöms möjligt att klara förutsatt att kv B förses med en tillräckligt bra fasad och fönster. Bestämmelsen tydliggör också att det är verksamheten i kvarter E som ska vara dimensionerande. Det betyder att kv B ska utformas efter kända förutsättningar i de kvarter som idag planeras för klubb- och musikverksamhet. Om ytterligare bullerstörningar tillkommer i framtiden, från kv E eller andra näraliggande kvarter, kommer den verksamheten vid eventuell tillsyn att prövas utifrån gällande riktvärden.

Planbestämmelsens huvudsyfte är att säkerställa att bostäder och musikalstrande verksamheter ska kunna förekomma sida vid sida i området. Det strängare ljudkravet för musikbuller bedöms emellertid också ha en positiv effekt på boendemiljön generellt, då en bättre ljuddämpning i byggnaderna minskar påverkan från till exempel stora folkflöden och uteserveringar.

För lågfrekvent buller gäller Folkhälsomyndighetens riktvärden, oavsett om det är musikverksamhet eller inte. Detta bedöms därför inte behöva regleras särskilt på plankartan. Beräkningar visar att lågfrekvent buller från klubbverksamhet i kv E kan hanteras i angränsande bostadsbebyggelse.

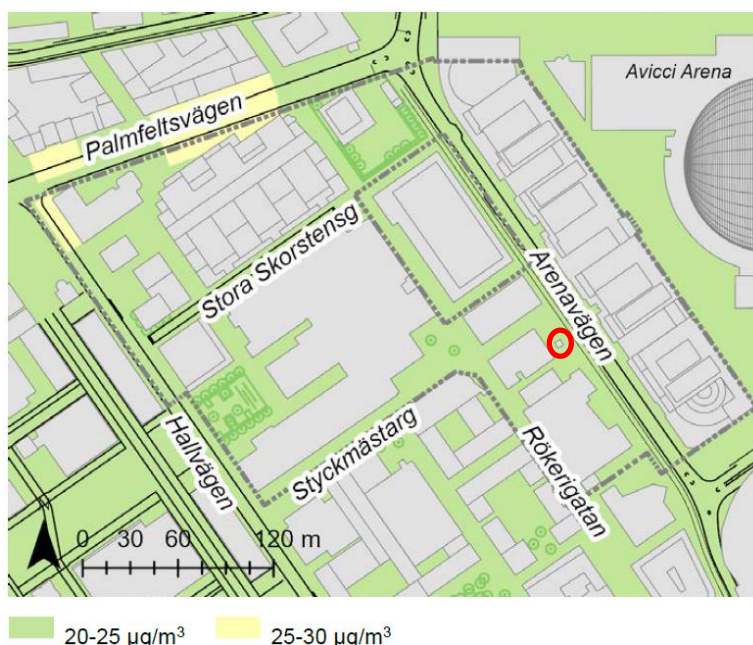
Det lågfrekventa buller som genereras av Tele 2 Arena bedöms inte påverka bebyggelse inom aktuell detaljplan.

Som kompensationsåtgärd för periodvisa höga bullernivåer utomhus vid bostäderna i kvarter B kan den gemensamma uteplatsen skärmas av med tätt räcke. Eventuellt kan även större avskärmning motiveras, till exempel en cirka två meter hög skärm.

Luftkvalitet

En luftkvalitetsutredning har utförts (SLB-analys, nov 2021). De beräknade halterna visar att både miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet Frisk luft för PM10 respektive NO₂ klaras i hela planområdet för utbyggnadsalternativet år 2030. I beräkningarna har dock inte utsläpp för planerat ventilationstorn (tunnelbanan) vid Arenavägen inkluderats. Om tillskottet från tornet (ca 2-5 µg/m³) inkluderas bedöms det finnas risk för överskridande av miljökvalitetsmålet Frisk Luft för PM10 på Arenavägen i anslutning till planerat ventilationstorn. Miljökvalitetsnormen för PM10 (50 µg/m³ dygnsmedelhalt det

36:e värsta dygnet) riskerar inte att överskridas. Halterna av NO₂ påverkas inte av ventilationstornet.



Beräknad dygnsmedelhalt av partiklar (PM 10) under det 36:e värsta dygnet utan tillskott från ventilationstornet, markerat med röd ring. Med ett tillskott av 2-5 µg/m³ riskerar miljö kvalitetsmålet för dygn (30 µg/m³) att överskridas.

Översvämningssrisker

Skyfallshanteringen i Slakthusområdet planeras med ett helhetsgrepp där alla ingående etapper samverkar i hur och var skyfallsflöden omhändertas. I arbetet med skyfallsutredningen har övergripande skyfallsmodeller för befintlig och framtida situation tagits fram samt detaljplanespecifika skyfallsanalyser.

Den aktuella detaljplanen innebär till stor del bevarande av befintliga byggnader vilket gör att strukturen i området inte skiljer sig mycket mellan nuläge och framtidsscenario. Det begränsar också möjligheten att anpassa området efter framtida skyfall. De lösningar som finns i gatustrukturen påverkar också möjligheten att placera ny bebyggelse med särskild hänsyn till skyfall. På grund av att området är väldigt flackt har särskilda åtgärder krävts för att hantera även normala dagvattennivåer, vilket inneburit att flera gator planeras med konstgjorda fall mot dagvattenbrunnarna.

Åtgärder för att omhänderta skyfallsvatten inom planområdet görs främst genom att en nedsänkt parkyta i Fällan anläggs. Ytan säkerställs med planbestämmelse (*skyfall*). Ytan ska

dimensioneras för att kunna hantera ett klimatanpassat 100-årsregn, vilket bedöms innebära en fördröjningsvolym om 200 kubikmeter. Kompletterande kapacitet finns även i de mindre fickparkerna.

Den del av planområdet som avrinner norrut gör så via Stora Skorstensgatan och Hallvägen. Avrinningen sker mot Slakthusplan där det inom Dp 5a planeras för en nedsänkt park-/torgyta. Söderut sker avrinningen för de östra delarna av planområdet via Arenavägen och Rökerigatan i riktning mot Dp 4a och den planerade skyfallshanteringen inom Evenemangstorget. Västerut leds vatten via Hallvägen mot Centrala parken. I korsningen Styckmästargatan/Hallvägen går huvudflödet söderut, men en del av flödet letar sig även norrut i riktning mot Östra Fällan. Blir vattendjupet tillräckligt stort i gatan framför parken bräddar det över och omhändertas däri.

Skyfallsåtgärder utanför aktuellt planområde är möjliga att genomföra oberoende av om berörda detaljplaner vinner laga kraft.



Avrinningsvägar i framtida situation. Svarta pilar indikerar generell flödesriktning, streckade pilar är sekundär flödesväg, orange ton indikerar olika storlek på flödet. Vatten avleds mot Slakthusplan (1), Evenemangstorget (2) och Centrala Parken (3)



Beräknade maximala vattendjup. Den övre bilden visar befintliga förhållanden och den nedre situationen efter föreslagen utbyggnad. Vattendjup enligt följande; grön = 0,05-0,2 m, gul = 0,2-0,5 m, röd = >0,5 m

Påverkan på planerad bebyggelse vid skyfall

Generellt är flera entréer inom Dp 2a utsatta för översvämning eller åtminstone en påtaglig risk för översvämning med små marginaler mot de i skyfallssimuleringen maximalt erhållna vattendjupen. Detta gäller både vid befintlig och framtida situation. Inom Dp2a planeras ny bebyggelse med entrénivåer och nivåer för färdigt golv över beräknade vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn, men för befintlig bebyggelse är flera entréer och nivåer för färdigt golv under beräknade 100-årsnivåer. Vattennivåerna intill de utsatta entréerna är generellt mindre än 5 cm över FG-nivå. Förloppet med maxnivåerna infinner sig under en begränsad tidsperiod om ca 30 minuter.

För befintliga byggnader bedöms det inte möjligt att förändra entrénivåerna eller påverka nivån på omgivande gator i någon betydande utsträckning utöver den anpassning som har utförts vid gatuprojekteringen. Skyfallsberäkningarna visar att befintlig översvämningssrisk vid ett 100-årsregn kvarstår för befintliga byggnader, för vissa byggnader ökar översvämningssrisken marginellt och för vissa minskar risken marginellt vid ett 100-årsregn. Genom att ledningsnätet i området uppdimensioneras för att hantera större flöden är befintligt minskar översvämningssrisken vid normala regn upp till minst ett 30-årsregn.

För de nya byggnaderna i området, kv B och kv D, klaras nivån för 100-årsregn vid entréerna, dock utan någon marginal för ännu högre flöden i de mest utsatta entréerna. Gatunivåerna runt dessa kvarter styrs av omgivande bebyggelse. För att kunna ha tillgängliga entréer mot gatan, i linje med de ambitioner som uttrycks i programmet för Slakthusområdet, kan entréerna inte ligga förhöjda i förhållande till trottoaren. Skulle högre flöden än 100-årsregn inträffa bedöms konsekvenserna vara acceptabla. I kv B ligger färdigt golvnivån i entréplanet högre än den mest utsatta entrén och kompletterande, högre placerade entréer finns mot gården från samtliga trapphus.

Golvet i den elnätstation som ligger i källaren på kv D planeras att vara upphöjt, vilket minskar risken för översvämning.

För att säkerställa att bebyggelsen utformas så att den blir lämplig avseende på risken för översvämning vid skyfall införs en generell planbestämmelse, som anger att byggnader ska utföras så att översvämning vid skyfall beaktas till en nivå motsvarande 100-årsregn + 10 cm. Den ska gälla både befintlig bebyggelse

Generell bestämmelse

Byggnader ska utföras så att konsekvenser av skyfall beaktas upp till en nivå motsvarande 100-årsregn +10 cm

och ny bebyggelse där beräknad vattennivå vid skyfall är under beräknad 100-årsnivå + 10 cm. Inom Slakthusområdet och Dp2a bedömt 10 cm vara en tillräcklig säkerhetsmarginal, givet platsens förutsättningar.

Styrande för nivåerna skall vara aktuella skyfallskarteringar som tagits fram i samband med planarbetet (se illustration sid 102). Både vattnets väntade höjd och översvämningens förväntade varaktighet behöver vägas in för att bedöma konsekvenser och åtgärder.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader är utformade på ett sätt som minskar konsekvenserna av ett eventuellt skyfall, både genom att begränsa inträngning av vatten, minska skador på byggnaden och att säkra tillgänglighet/användbarhet vid ett skyfall. Avsikten är inte att helt förhindra påverkan på byggnaden, utan att åtgärder vidtas i en omfattning och på ett sätt som bedöms som rimligt i förhållande till byggnadens förutsättningar i övrigt. För befintlig bebyggelse är av naturliga skäl möjligheten till anpassning mindre än vid nybyggnation. Exempel på åtgärder som kan övervägas är:

- Förhöjda trösklar eller steg i vid entréer och andra dörrar som inte behöver vara tillgängliga
- Täthet i entréer och utsatta dörrar inomhus
- Placering av vattenkänsliga installationer, till exempel el, och tele, samt ventilation på nivåer som inte riskerar att påverkas vid vatteninträngning
- Ömma material i golv och socklar
- Vitala delar av konstruktionen ska inte påverkas
- Alternativa vägar ut ur byggnaden, via mindre utsatta entréer.
- Golvbrunnar i utsatta delar för att kunna tömma ut vatten

Med införandet av den allmänna planbestämmelsen som ska minimera de negativa konsekvenserna vid ett skyfall och med tanke på det begränsade vattendjup och den begränsade varaktighet under vilken det finns en risk att vatten tränger in i byggnaderna bedöms översvämningens risken inom Dp2a vid ett 100-årsregn vara acceptabel.

Påverkan på framkomlighet vid skyfall

Tillfälliga, fläckvisa djup på över 20 cm uppstår vid skyfall i gatorna Stora Skorstensgatan, Styckmästargatan och Arenavägen.

Detta vattendjup varar endast under en kortvarig topp på ca 10 minuter och täcker inte hela gatusektionen, och bedöms därför vara acceptabel med hänsyn till framkomlighet. Innan planerad skyfallsåtgärd inom Slakthusplan (Dp 5a) finns på plats finns risk att vattendjup på drygt 30 cm uppstår i en lågpunkt längs Hallvägen, varför avvattningen från denna punkt särskilt behöver beaktas.

Planområdet nås huvudsakligen via Hallvägen och Arenavägen. Båda gatorna ansluter i norr till Palmfeltsvägen och i Söder till Enskedevägen. I Hallvägen uppstår söder om korsningen mot Styckmästargatan tillfälliga vattendjup på över 20 cm i delar av gatusektionen. Den övergripande framkomligheten in till planområdet bedöms ändå som god då det hela tiden finns alternativa tillfartsvägar.

Påverkan på nedströms liggande områden

Eftersom skyfallshanteringen inom Slakthusområdet planeras med ett helhetsgrepp är det svårt att jämföra enskilda detaljplaners påverkan på omgivningen. Om man tittar på hela Slakthusområdet så ser man ingen negativ påverkan nedströms vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

I en jämförelse mellan befintlig och framtida situation för aktuell detaljplan fås samma totala potentiella magasineringsförmåga i lokala lågpunkter och faktiska skyfallsåtgärder. Planområdet bedöms således inte orsaka ett ökat utflöde mot nedströmsliggande områden.

Brand

Området planeras för att lokaler ska kunna nås från branduppställningsplatser på gatumark och ha utrymmas via tr2-trapphus. I några mindre lokaler som inryms i befintliga byggnader kan stegbil komma att krävas. Frågan hanteras vidare i bygglovskedet.

Transporter och hantering av farligt gods

Den norra del av Arenavägen, från Palmfeltsvägen och norrut, är klassad som sekundär farligt godsled, vilket berör en mindre del av Arenan 2. Riskerna för en olycka i det aktuella vägavsnittet bedöms dock som mycket små och föreslagna förändringar och uppförande av bebyggelse bedöms kunna genomföras utan att riskreducerande åtgärder ska behöva vidtas.

Risker kopplade till hantering och transporter av dieseltankar i Palmfelt center, bedöms som marginella. Påfyllning sker normalt en gång per år och tankarna bedöms uppfylla dagens krav på utformning. Tankarna bedöms därmed inte innebära ett hinder för att inrymma planerade verksamheter i området, eller ställa krav på riskreducerande åtgärder.

Risker kopplat till evenemang och stora personflöden
Närheten till Globenområdet och den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet innebär att området måste kunna hantera stora personflöden. Detta kan innebära stora säkerhetsutmaningar, varför en särskild risk- och säkerhetsutredning har tagits fram för berörda detaljplaneetapper i Slakthusområdet (utöver aktuell detaljplan omfattas etapp 2b och 4a). Olika säkerhetsaspekter har identifierats vilka omfattar säkerhet i samband med höga personflöden, till exempel olyckor till följd av trängsel och konflikter med fordon, utrymnings- och insatsmöjligheter, samt skydd mot terrorhandlingar och sabotage. Analysen pekar på en förhöjd hotbild och risknivå i området.



Diagram från Gestaltungsprogram för allmän plats som visar åtgärder för att öka säkerheten genom fasta hinder och fartdämpande, upphöjda korsningar.
Bild: Nyréns

Ett antal förslag till riskreducerande åtgärder har presenterats initialt, vilka främst omfattar tillfälliga regleringar av flöden samt utformning av allmän plats. Utifrån den säkerhetsutredning som tagits fram till samrådet gör staden bedömningen att inga regleringar behöver göras på plankartan för att minska risken för olyckor i samband med stora gångflöden. I projektering av allmän platsmark har hänsyn tagits till utformning för att bland annat minska risken för höga hastigheter i området och konflikter mellan gående och fordonstrafik genom placering av fasta hinder som pollare och träd.

Grundvatten

Byggnader och anläggningar inom och i anslutning till planområdet ska förutsättas vara känsliga för grundvattenpåverkande åtgärder.

Om ingrepp måste göras i befintliga grundvattenbarriärer/ -trösklar är det viktigt att återskapa nya med exempelvis strömningsavskärande fyllning i ledningsgravar eller grundvattenavskärmning under och intill källare för att inte sänka grundvattennivåerna.

Dränerande ingrepp ska inte göras till större djup/lägre nivåer än medelvärde för tidigare uppmätta grundvattennivåer.

Föroreningar i mark

Staden bedömer att eventuellt förekommande föroreningar kan hanteras vid genomförande av planen.

Utgående från riskbedömningen, som utförts med framtagna platsspecifika riktvärden och hittills erhållet resultat, bedöms acceptabla miljö- och hälsorisker föreligga i samtliga delar av Dp2a med markanvändning enligt planförslaget.

De ställvis förekommande föroreningarna innebär ändå att en anmälan måste inlämnas, att schaktmassor behöver hanteras och att ytterligare prover kommer behöva uttas i samband med schaktarbete. Schaktarbete kommer utföras i utgående från den övergripande masshanteringsplan samt platsspecifika riktvärden som har tagits fram för Slakthusområdet som helhet.

För byggnad E (hus 26) föreslås att kompletterande porluftsmätningar utförs i samband med ombyggnadsarbetena i

och under golven. Den uppföljande inomhusmätningen föreslås ingå i en uppföljande kontroll efter byggnadens färdigställande.

Inom Arenan 2, kv. A och E bedöms ingen ytterligare provtagning behövas.

Inom kv J där det finns och kommer fortsätta finnas en skola i befintlig byggnad har inga prover uttagits. Genomförd arkivinventering och analys av föroreningsrisk visar att inga hinder för nuvarande eller planerad användning föreligger.

Länshållningsvatten

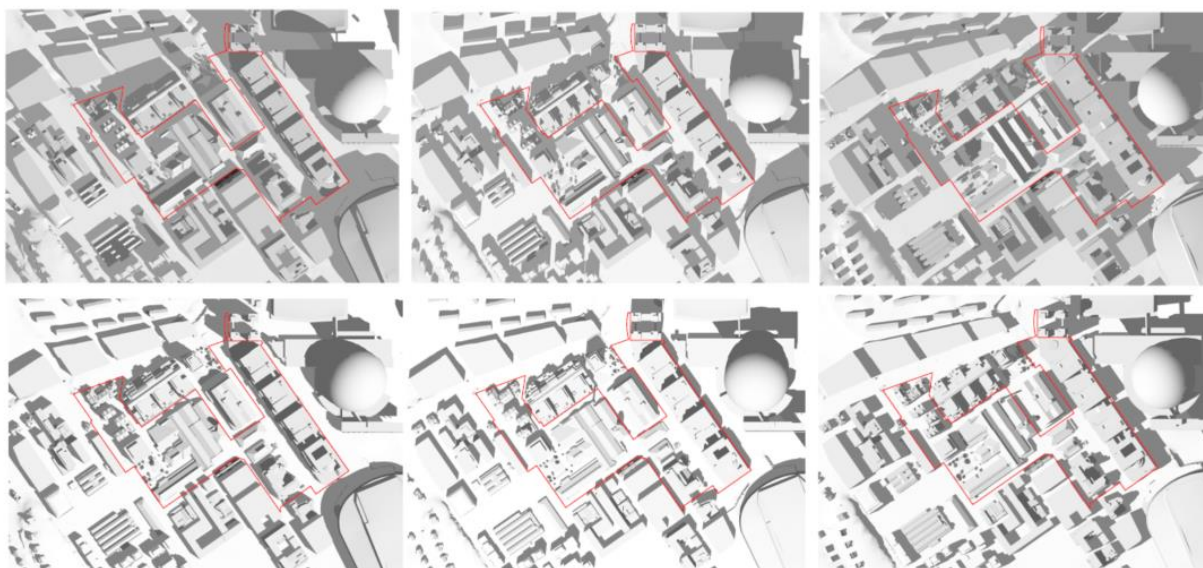
Uppmätta PFAS-halter bedöms inte innebära hälso- eller miljörisker men vid länshållning ska PFAS samt övriga föroreningar i länshållningsvattnet beaktas.

Föroreningar i befintliga byggnader

Efter genomförande av kompletterande provtagningar av porluft och inomhusluft har den sammanvägda riskbedömningen visat att uppmätta halter inte utgör en oacceptabel risk vid deltidsvistelse. Planerad verksamhet i byggnaderna kommer att innebära deltidsvistelse (handel och kontor) varför uppmätta föroreningshalter inte bedöms utgöra en oacceptabel risk för inomhusmiljön vid planerad användning. Inga ytterligare kompletterande undersökningar bedöms behövas med undantag för kompletterande provtagning av inomhusluft i Hus 26 (kv E) efter att byggnaden färdigställts för att verifiera tidigare konstaterat låga halter i inomhusluft

Ljuförhållanden och lokalklimat

I Slakthusområdet är strukturen tät med flera mindre platsbildningar där även gatorna är kvalitativa stadsrum med vistelsevärden. Generellt har parkerna och torgen potential att bli solbelysta. Gatorna i öst-västlig riktning får eftermiddags- och kvällssol. Ljus under förmiddagen är framträdande på gator i nord-sydlig riktning. En indragen övre våning påverkar inte resultatet i gatunivå.



Skuggstudie som visar 9:00, 12:00 och 15:00 vid vår- och höstdagjämning (övre rad) respektive 20 juni (nedre rad). Bild: ElinderSten/SBK

Trygghet

Trygghet är ett särskilt fokusområde för aktuell detaljplaneetapp. Planförslaget bidrar till detta genom att möjliggöra ett levande område med blandade verksamheter, som gör att området befolkas under alla tider på dygnet och har möjlighet att utvecklas och anpassas efter framtida behov. Vidare skapas fler transparenta fasader, större entrétäthet i området samt fler möjligheter att välja olika vägar genom området. Bättre orienterbarhet och en tydlig indelning mellan privat och offentlig mark kan också bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Barnkonsekvenser

Inom aktuell detaljplaneetapp finns, utöver den befintliga gymnasieskolan, inga målpunkter eller verksamheter som specifikt riktar sig till barn och unga. De bostäder som planeras avses i första hand utgöras av smålägenheter för mindre hushåll eller så kallade delningsbostäder. Mindre gårdsytor planeras i anslutning till bostäderna.

Tunnelbanestationen, torgen, fickparkerna och parken Fållan samt aktiva bottenvåningar med olika verksamheter kan utgöra nya målpunkter, främst för äldre barn och unga. De nya parker och torg som planeras, liksom de gator som planeras för låga hastigheter och höga vistelsevärden, väntas ge positiva konsekvenser för områdets ungdomar och ger bland annat

gymnasieskolan bättre tillgång till friytor i närmiljön. Förbättrade kopplingar till och genom området, liksom utformning för låga hastigheter skapar förutsättningar för äldre barns möjligheter att självständigt röra sig på ett trafiksäkert sätt i området.

Tidplan

Samråd 23 mars – 5 maj 2022

Granskning nov 2023

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden maj 2024

Antagande i kommunfullmäktige aug/sept 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan.

Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar genom markägaransvar samt bekostar och genomför åtgärder på allmän plats. Kontoret ansvarar för att ta fram erforderliga avtal och överenskommelser.

Trafiknämnden genom dess trafikkontor och Ersta-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd genom dess stadsdelsförvaltning ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten utför fastighetsbildning, vilket krävs för att bygglov ska kunna ges i enlighet med planen. Fastighetsbildning sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

Respektive byggaktör finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar, ledningar och iordningställande av utemiljö på kvartersmark.

Region Stockholm genom dess Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) ansvarar för utbyggnad av tunnelbana genom delar av planområdet, samt att dess Trafikförvaltning ansvarar för planering av busslinjenät och uppförande och underhåll av busshållplatser. Trafikförvaltningen bevakar påverkan på

tunnelbaneanläggningen under förvaltningsskedet och därmed även byggnationer som avses tillkomma ovanpå tunnelbaneanläggningen i framtiden.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Följande avtal och överenskommelser behöver tecknas för att detaljplanen ska kunna genomföras:

- Överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och Atrium Ljungberg såsom tomträttshavare till fastigheterna Kylhuset 4, Kylhuset 23, Kylhuset 26, Sandhagen 12 och Sandhagen 13. Avtalen reglerar tomträttsupplåtelse och justerade fastighetsgränser, samt frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera).
- Överenskommelse om exploatering mellan Stockholm stad och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), såsom tomträttshavare till fastigheten Sandhagen 11. Avtalet reglerar tomträttsupplåtelse samt frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera).
- Exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och Corem Stadion AB såsom ägare till fastigheten Arenan 2. Avtalet reglerar frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera) och de marköverföringar som är aktuella.
- Avtal om anslutning till sopsug för kv. B och D ska tecknas innan exploateringsavtal tecknas.
- Avtal om parkeringsköp mellan Stockholm Parkering och Atrium Ljungberg.
- Avtal med berörda ledningsägare avseende genomförande.
- Avtal som reglerar gemensamhetsanläggning Arenan GA:1 mellan berörda parter (Corem, SGA Fastigheter AB, Strawberry Holding AS)
- Avtal som reglerar Arenabrons rivning ska tecknas mellan berörda parter innan detaljplanen antas (Corem, SISAB och Castellum).

Innan detaljplanen antas ska genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare planlagt. Följande gällande planer berörs och föreslås helt eller delvis att ersättas:

- Stadsplan Pl 3372 (ursprunglig plan, laga kraft 1946)
- Pl 3445 (mindre del vid "Rökeritorget", laga kraft 1948)
- Pl 3589 (mindre del av Rökerigatan, laga kraft 1948)
- Dp 8522 (Palmfeltsvägen och Globen t-banestation, laga kraft 1988)
- Pl 8336 (Gatumark, godkänd 1986)
- Dp P1999-07346 (Påbyggnad Palmfeldt Center och parkeringshus, laga kraft 2000)
- Dp 2008-09117 (Tele2-arena, Arenavägen, laga kraft 2010)
- Dp 2009-09318 (Globen shopping mm, laga kraft 2010).

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga planer. För samtliga berörda planer innebär att de upphör att gälla i de delar som omfattas av den nya detaljplanen.

Nya tunnelbanans ÄDp 2014-18909 löper genom aktuellt planområde och fick laga kraft den 16 september 2019. Genomförandetid gäller t.o.m. 2024-09-16. Denna avses inom planområdet att ersättas av aktuell detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen berör tolv fastigheter, varav sex hela fastigheter (Kylhuset 4, Kylhuset 23, Kylhuset 26, Sandhagen 11, Sandhagen 12, Sandhagen 13) och delar av sex fastigheter (Arenan 2, Arenan 3, Arenan 6, Johanneshov 1:1, Enskede Gård 1:1, Kylhuset 28)

Fastigheterna Arenan 2, 3 och 6 ägs av Corem Stadion AB. Resterande fastigheter ägs av Stockholm stad. Av de av kommunen ägda fastigheterna nedan är samtliga upplåtna med tomträtt:

- Kylhuset 4 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 32 AB
- Kylhuset 23 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 1 AB

-

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra separata fastigheter som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Vissa kvarter planeras för att innefatta flera fastigheter. Större delen av planområdet är idag utlagt som kvartersmark, främst med användning industri, kontor och trafikområde.

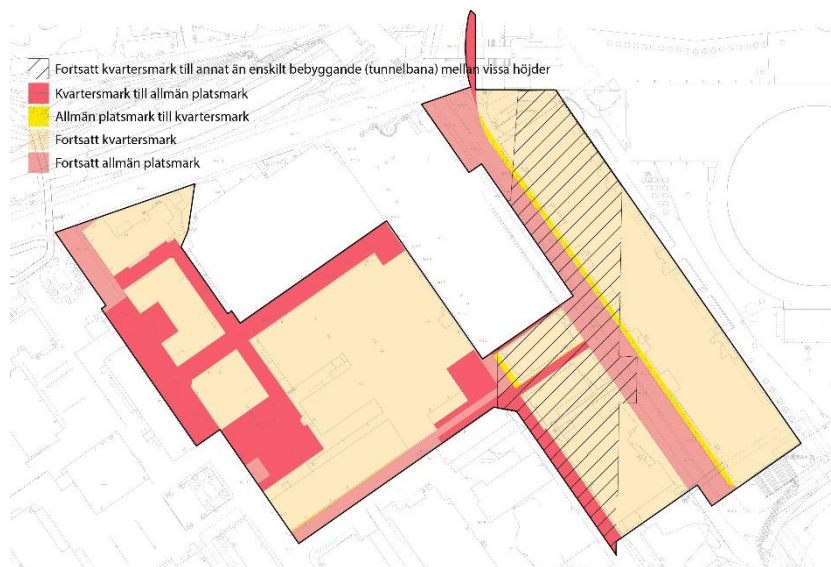
Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i området, dock planeras ej för detta i dagsläget. Prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Ett antal områden ändras från kvartersmark till allmän platsmark för parker, torg och gator och ska ingå i fastighet som ägs av Stockholms stad, förslagsvis Johanneshov 1:1. För att uppnå det behöver delar av fastigheterna Kylhuset 4, 26 och 28 samt Arenan 2, 3 och 6 fastighetsregleras. Parterna är överens om att marken ska regleras i enlighet med detaljplanen och avtal ska träffas innan planens antagande.

Två områden ändras från allmän plats till kvartersmark. Avsikten är att dessa områden ska överföras till dels Arenan 2 respektive Sandhagen 13. Parterna är överens om att marken ska regleras i enlighet med detaljplanen och avtal ska träffas innan planens antagande.

Smala områden utmed befintliga fastighetsgränser behöver i vissa lägen överföras genom fastighetsreglering till eller från kommunens fastighet.

Genomförande av detaljplanen innebär att delar av den befintliga bebyggelsen behöver rivas. Detta gäller framförallt inom Kylhuset 26 där kvartersmark planläggs som park (gata).



Figuren illustrerar detaljplanens struktur där kvartersmark illustreras i gult och allmän platsmark i rött, samt vilka överföringar från kvartersmark till allmän platsmark och vice versa som är nödvändiga i samband med plangenomförande. Tunnelbanan inom skrafferat område. Bild: SBK.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats 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.

Rättigheter

Till förmån för	Belastar	Beskrivning	Påverkan
Sandhagen 8	Johanneshov 1:1, Sandhagen 12	Servitut för väg, akt. 0180K-A160/1983.1	Rättigheten avses upphävas då servitutsändamålet uppfylls via utbyggnad av allmän gata.
Sandhagen 9	Johanneshov 1:1, Sandhagen 12	Servitut för väg, akt. 0180K-A160/1983.1	Enligt ovan.
Sandhagen 11	Johanneshov 1:1, Sandhagen 12	Servitut för väg, akt. 0180K-A160/1989.1	Enligt ovan.
Sandhagen 12	Johanneshov 1:1	Servitut för väg, akt. Akt 0180K-2018-15373.2	Enligt ovan.
Arenan 1	Arenan 1-2	Servitut för ledningar, akt 0180-A122/1992.12	Rättigheten bedöms ej påverkas av planen och ges fortsatt planstöd.
Arenan 3	Arenan 1-2	Servitut för ledningar, akt 0180-A122/1992.12	Enligt ovan.
Arenan 6	Arenan 1-2	Servitut för ledningar, akt 0180-A122/1992.12	Enligt ovan.
Arenan 8	Arenan 1-2	Servitut för ledningar, akt 0180-A122/1992.12	Enligt ovan.
Arenan 9	Arenan 1-2	Servitut för ledningar, akt 0180-A122/1992.12	Enligt ovan.
Arenan 1	Arenan 2 och 9	Servitut för underhåll av byggnadsdel, akt 0180-A122/1992.22	Enligt ovan.
Arenan 3	Arenan 2 och 9	Servitut för underhåll av	Enligt ovan.

		byggnadsdel, akt 0180-A122/1992.23	
Arenan 3	Arenan 2 och 9	Servitut för väg (7sv), akt 0180- A122/1992.29	Enligt ovan.
Stockholm Exergi AB	Arenan 2, 9 och Grishuvudet 2	Ledningsrätt för fjärrvärmeledningar, akt 0180K-2013- 10776.3	Rättigheten bedöms ej påverkas av planen och bedöms inte behöva ges ytterligare stöd i planen.
Stockholm Exergi AB	Arenan 2, 9 och Grishuvudet 2	Ledningsrätt för fjärrkylaedningar, akt 0180K-2013-10776.4	Enligt ovan.
Floden 1	Arenan 2	Servitut för kraftledning, akt D201500072173:1.1	Rättigheten bedöms ej påverkas av planen och ges fortsatt planstöd.
Floden 1	Arenan 2	Servitut för kraftledning, akt D201500072174:1.1	Enligt ovan.
Floden 1	Arenan 2	Servitut för kraftledning, akt D201500072175:1.1	Enligt ovan.
Ladugårdsgärdet 1:29	Charkuteristen 5, 6, 8, Enskede Gård 1:1, Hjälpslaktaren 6, 8, 9, Johanneshov 1:1, Kolskjulet 1, Sandhagen 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14	Servitut för tunnelbaneanläggning med skyddszon, akt 0180K-2022-19421.1	Enligt ovan.
Ladugårdsgärdet 1:29	Arenan 2, 3, 6, 8, 9 och Hjälpslaktaren 4	Servitut för tunnelbaneanläggning med skyddszon, akt 0180K-2022-13236.1	Enligt ovan.

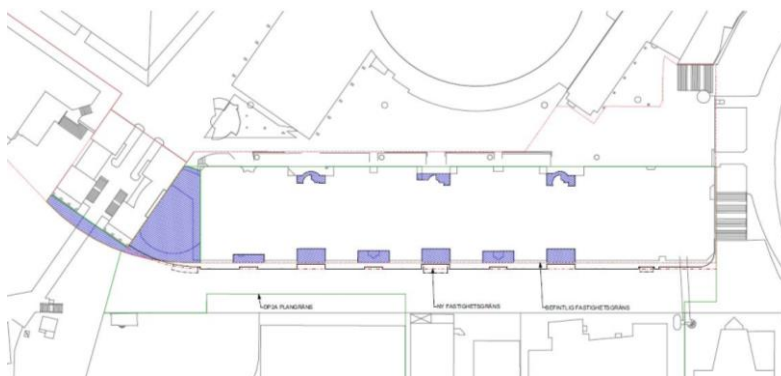
De fastigheter som ska bildas inom vilka tunnelbaneanläggning är belägen kommer belastas av rättighet (officialservitut, exproprierad rättighet eller avtalsrättighet) för huvudmannen för tunnelbana, för att denne ska säkra sin rätt till utrymmena för tunnelbanan.

Rättighet avses bildas för fjärrkylaledning på fastigheten Kylhuset 28. Möjlighet att inrätta rättigheten säkras med utområde i detaljplanen.

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

Gemensamhetsanläggningar

Befintlig gemensamhetsanläggning, Arenan G:A 1 bestående av markyttskikt, belysning, avvattnings, markvärme, växtlighet mm, behöver omprövas. Delar av gemensamhetsanläggningen kommer inte längre att vara möjliga att nyttja för nuvarande ändamål då byggrätter placeras på dessa ytor eller ytorna övergår från kvartersmark till allmän plats. Detta gäller utbyggnaden mot Arenavägen från Arenan 2, en mindre yta norr om Globenbron och mindre ytor mot Arenatorget. Avtal om överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggningen skall träffas innan detaljplanen antas. Gemensamhetsanläggningen fortsätter att gälla oförändrad tills dess omprövning (ändring genom lantmäteriförrättning) har skett.



Ytor inom Arenan G:A 1 som berörs av planförslaget

Gemensamhetsanläggning alternativt servitut för kvarters-gemensamma funktioner kan bli aktuellt om kvarter delas upp i flera fastigheter. I planen avsätts inte några markreservat för detta och sådant inrättande kan komma att kräva överenskommelse mellan parterna.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna 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.

Staden svarar för kostnaderna för anläggningar (gator, parker m.m.) inom allmän platsmark. Privata fastighetsägare bekostar sin del av utbyggnaden av den allmänna platsmarken genom exploateringsbidrag, detta regleras i exploateringsavtal mellan staden och aktuell fastighetsägare.

Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i överenskommelse om exploatering, samt exploateringsavtal, mellan staden och byggaktörerna.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet för de blivande fastigheter som inte upplåts med tomträtt.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för markförsäljning, tomträttsavgälder samt via exploateringsbidrag. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

Fastighetsbildning

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

El och opto, gas, fjärrvärme/-kyla

Staden och de ledningsägende bolagen bekostar omläggning och nyläggning av ledningar inom allmän platsmark. Byggaktörerna ansöker om serviser och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för eventuella marksaneringsåtgärder och hantering av massor på allmän platsmark. Byggaktörerna ansvarar för eventuella marksaneringsåtgärder och hantering av massor på kvartersmark. Stadens och byggaktörernas

kostnadsansvar förknippade med hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering, samt i exploateringsavtal.

Atrium Ljungberg, genom bolag, äger de förorenade byggnader som ska bevaras inom planområdet och ansvarar för den eventuella sanering som behövs av byggnaderna för att de ska kunna användas i enlighet med detaljplanen. Vid förändring i bedömningen ansvarar byggaktören för den eventuella sanering som behövs av byggnaderna för att de ska kunna användas i enlighet med detaljplanen.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, el, opto, gas och fjärrvärme finns framdraget i området och kommer att byggas ut i samband med utveckling av området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden, byggaktörerna och ledningsägarna. För vatten och avlopp, el, fjärrkyla, gas, opto, tele, fjärrvärme samt sopsug; se beskrivning under rubriken teknisk försörjning. För dagvatten; se beskrivning under rubriken konsekvenser.

Genomförandeprocessen

Byggnationen kommer att ske inom planområdet under tiden som verksamhet pågår här och i resterande delar av Slakthusområdet.

För att befintliga verksamheter och utbyggnaden av tunnelbanan ska störas så lite som möjligt är bygglogistikhantering, samordning och information viktigt.

Staden inleder normalt med sina arbeten med schakt och markrening, teknisk försörjning och gator. Därefter kan byggnation av fastigheter påbörjas.

Genomförandet av Arenavägens sänkning och utbyggnaden av Arenan 2 är viktig för att uppfylla planens syfte.

Under utbyggnadstiden och då inflyttning påbörjas är det viktigt att det finns trygga vägar att ta sig på till skola, tunnelbana och andra viktiga målpunkter. I takt med inflyttning kommer parker och torg att färdigställas. Tillfällig användning kan bli aktuellt under utbyggnadstiden.

Skyddsrum

Fastighetsägare ska före påbörjande av ändringsarbetet med hjälp av skyddsrumssakkunnig försäkra sig om ett korrekt utförande av avsedd ändring. Efter klartecken från sakkunnig kan arbetet påbörjas och när det är slutfört ska detta intygas av sakkunnig genom ett så kallat skyddsrumssintyg. Den sakkunnige ska lämna skyddsrumssintyget till byggnadens ägare samt registrera åtgärderna hos MSB. Skyddsrumssintyget utgör underlag för att myndigheten vid en framtida kontroll av skyddsrummets underhåll ska kunna konstatera att ändringen inte är ett otillåtet ingrepp. Revideringen ska ske med beaktande av de krav som gäller för upprättande av iordningställanderitning enligt 7:42 § lagen (2006:545) om skyddsrum.

Störningar under byggtiden

Stadens krav som gäller byggbuller (NFS 2004:15) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. En logistikfunktion avses att upprättas i de södra delarna av Slakthusområdet för att kunna styra byggtrafik och leveranser.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen fått laga kraft.