

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Kylfacket 1 m.fl. Ettapp 1 i Slakthusområdet, i stadsdelen Johanneshov, Dp 2017-02397



Snedbild över Slakthusområdet med detaljplaneområdet markerat med vit linje

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av första etappen i Slakthusområdet till en blandstad med utgångspunkt i planprogrammet. Tillkommande bebyggelse ska utgöra ett arkitektoniskt värdefullt tillskott. Detaljplanens syfte är också säkerställa ett skydd och långsiktigt bevarande av befintliga byggnader genom att möjliggöra centrum- och kontorsändamål anpassat till deras kulturhistoriska värden. Detaljplanområdet för etapp 1 utgörs i dagsläget i huvudsak av industriverksamheter.

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.

Process

Detaljplanen var på samråd under perioden 15 oktober – 30 november 2019. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2020-02-20 redovisningen av plansamråd och beslutade att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett granskningsförslag och ställa ut detta.

Tidplan

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd 15 oktober – 30 november 2019
- Granskning 26 augusti – 22 september 2020
- Godkännande i stadsbyggnadsnämnden december 2020
- Antagande i kommunfullmäktige våren 2021

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Förutsättningar	10
Om Slakthusområdet	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Befintlig bebyggelse.....	15
Natur	16
Offentlig service	17
Kommersiell service.....	17
Gator och trafik.....	18
Skyddsrum	20
Geotekniska förhållanden	20
Hydrologiska förhållanden.....	21
Dagvatten	23
Störningar och risker	23
Planförslag	27
Gestaltungsprinciper	28
Ny bebyggelse	35
Bevarade byggnader	44
Reglering för kulturhistoriska värden	44
Parker.....	50
Gator med parkkaraktär	53
Gator och trafik.....	54
Service.....	59
Teknisk försörjning	60

Konsekvenser	61
Behovsbedömning	61
Naturmiljö	61
Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten	62
Landskapsbild och stadsbild	64
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	65
Störningar och risker	69
Ljuszörhållanden och lokalklimat	75
Barnkonsekvenser	76
Tidplan	78
Genomförande	79
Fastighetsrättsliga frågor	79
Organisatoriska frågor	83
Verkan på befintliga detaljplaner	84
Ekonomiska frågor	87
Tekniska frågor	88
Genomförandeprocess	88
Genomförandetid	89

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 under planarbetet är:

- *Kvalitetsprogram för offentliga rum, version 1.3*, Nyréns Arkitektkontor, 2018-10-30
- *Gestaltning-PM allmän platsmark*, Nyréns Arkitektkontor, 2020-07-02
- *Integrerad barnkonsekvensanalys, steg 3, konsekvensbeskrivning*, Landskapslaget, oktober 2019
- *Mobilitets- och parkeringsstrategi, version 1.2*, Tyréns, 2019-10-03
- *Handlingsplan för mobilitet och parkering i Slakthusområdet – etapp 1, Version 0.7*, Tyréns, 2020-04-30
- *Bullerutredning för detaljplan Slakthusområdet DP1*, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2020-06-23
- *Sammanfattande dagvattenutredning*, Norconsult, 2020-07-06
- *PM Geoteknik*, WSP, 2019-06-26
- *Restriktioner avseende dränerande ingrepp*, WSP 2020-05-15
- *Markteknisk undersökningsrapport*, WSP, 2019-06-26
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Slakthusområdet*, Sweco, 2019-09-04
- *Slakthusområdet- översiktlig miljöteknisk markundersökning, Liljemark Consulting AB*, 2019-11-06
- *Skyfallsmodellering Slakthusområdet*, WSP, 2020-06-04
- *Antikvarisk konsekvensanalys DP Kylfacket*, Nyréns Arkitektkontor, 2020-04-16
- *Antikvarisk konsekvensanalys för Kylfacket 3*, AIX, 2019-05-21
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning för hus 41, 48 och 49*, Tyréns, 2019-06-18
- *Miljötekniska utredningar Hus 41, 43, 48 och 49*, WSP, 2020-08-20
- *Luftkvalitetsutredning för Slakthusområdet etapp1, SLB-analys, april 2020*

Övrigt underlag

Några av de övergripande utredningar och dokument som ligger till grund för Slakthusområdets utveckling:

- *Program för Slakthusområdet*, Stockholm stad, 2017-02-02
- *Slakthusområdet i Stockholm – Kulturhistorisk inventering och analys*, Nyréns Arkitektkontor, 2011
- *Landskapsanalys Slakthusområdet*, Nyréns Arkitektkontor, 2011

Medverkande

Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av stadsplanerare Soroor Notash, Amanda Fröler, William Stepp och Jonas Hallberg (plankonsult) samt karttekniker Gunnar Swahn på stadsbyggnadskontoret.

Eric Dahlén (projektledare), Agneta Schill (landskapsfrågor), Patrik Berglin, Andreas Ristare och Anna Widborg (trafikfrågor), Anders Welin (miljöfrågor) och Anna Pramsten (byggprojekteringsfrågor, konsult) på exploateringskontoret har också medverkat i framtagandet av detaljplanen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av första etappen i Slakthusområdet till en blandstad med utgångspunkt i planprogrammet. Tillkommande bebyggelse ska utgöra ett värdefullt arkitektoniskt tillskott. Detaljplanens syfte är också säkerställa ett skydd och långsiktigt bevarande av befintliga byggnader genom att möjliggöra centrum- och kontorsändamål anpassat till deras kulturhistoriska värden. Detaljplanområdet för etapp 1 utgörs i dagsläget av i huvudsak industriverksamheter.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av cirka 900 nya bostäder, en idrottshall, en grundskola (årskurs F-9) och tre förskolor. Därutöver skapas även lokaler för kontor, service och handel och centrumändamål. De tillkommande cirka 900 bostäderna är en betydande del i uppfyllandet av Stockholms bostadsmål.

Inom etapp 1 föreslås två parker, naturparken Frötallen i väst och en park kallad Fällan. Utöver dessa kommer ett flertal fickparker att planeras i anslutning till bostadskvarteren, för att tillgodose områdets behov av offentliga rum och grönska.

Gatustrukturen utgår från befintligt gatunät, med några avgörande kompletteringar. Hallvägens förlängning ner till Enskedevägen i

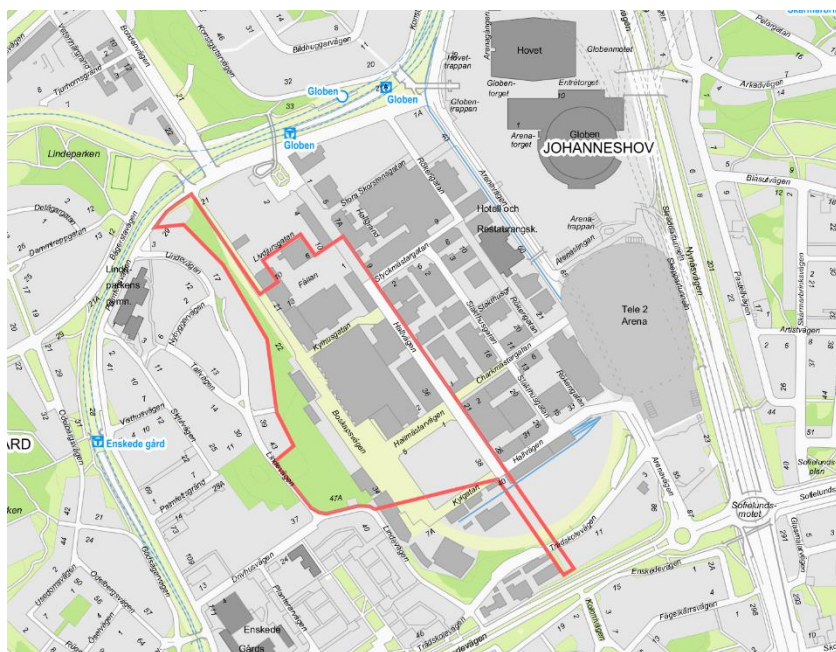
söder korsar på vägen en ny östvästlig vägförbindelse, kallad Diagonalen. De båda gatorna är viktiga för att koppla samman Slakthusområdet till omkringliggande stadsdelar.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är cirka tio hektar (106 000 kvadratmeter) och ligger i stadsdelen Johanneshov. Det avgränsas i öster av Hallvägen, i norr av intilliggande kvarter och Palmfeltsvägen, i söder av den planerade Diagonalen (förbindelseväg i ost-västlig riktning) och i väster av intilliggande bostadsområde i Enskede gård.

Större delen av planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Kylfacket 3, som innehåller en byggnad som ska bevaras, ägs av Atrium Ljungberg AB.

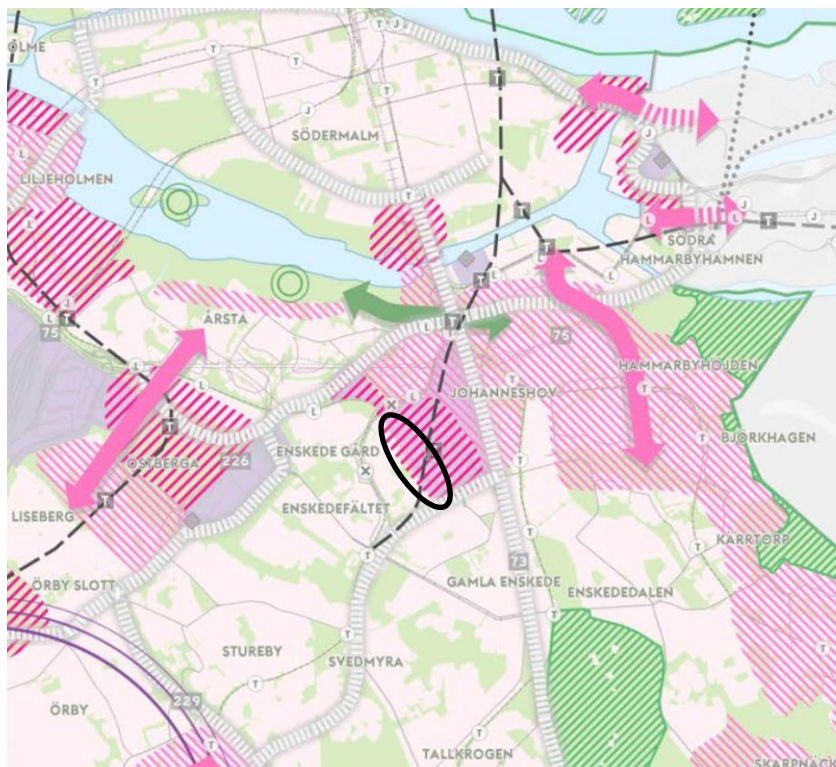


Detaljiplaneområdets ungefärliga läge är markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Slakthusområdet ut som ett område som ska utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, parker, förskolor, skolor samt offentliga miljöer. Slaktshusområdet har en särskild potential för kulturverksamheter.



Utdrag ur översiktsplanen där detaljplaneområdets ungefärliga läge är markerat med svart linje.

Vision Söderstaden 2030

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

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

Planprogram

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. Flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från olika årtionden planeras att bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets succesiva utveckling.

Slakthusområdets strukturplan, med avstamp i områdets historiska bebyggelse, möjliggör att gammalt och nytt kan existera sida vid sida och bygga vidare på stadens historiska djup. Historiska spår och byggnader som sparas är utgångspunkter vid utvecklingen av stadsdelen till en tät rutnätsstad med stark egen identitet.

Detaljplaner

Berörda planer: Dpl 89067 Kv, Kylhuset m.fl., Stadsplan Pl 7450 A, Stadsplan Pl 5058, Stadsplan Pl 3372, Stadsplan Pl 3375, Stadsplan Pl. 1715D, DP 3274, DP 8080, DP 4051, Dp 94068 och Dp 2006-01726-54. Genomförandetiden har löpt ut för ovanstående. Dp 2014-18909 fick laga kraft den 16 september 2019 och medger tunnelbana och tunnelbaneentréer och har pågående genomförandetid t.o.m. 2024-09-16.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

Slakthusområdet utgör en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Överenskommelsen innebär att kommunen åtagit sig att själva eller genom annan markägare driva arbetet med att uppföra 46000 bostäder i tunnelbanans influensområde före 31 december 2030. Influensområdet i Söderort sträcker sig från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta Strand och Skarpnäck. Den utbyggnad som detaljplanen möjliggör utgör ett viktigt bidrag till att uppfylla målet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse men angränsar till eller ligger i närheten av riksintresse för väg 73, väg 75 (Södra Länken), riksintresse för flyg (hindersfritt område för inflygning till Bromma flygplats) och riksintresse för kulturmiljövård (Gamla Enskede och Skogskyrkogården).

Markanvisning

Exploateringsnämnden har vid sex tillfällen under 2017, 2018 och 2019 anvisat mark inom detaljplaneområdet för bostäder, lokaler, kontor, parkering, idrottshall och skola till 14 byggaktörer.

Förutsättningar

Om Slakthusområdet



Slakthusområdet på 1930-talet (Stockholms stadsarkiv).

I mer än hundra år har Slakthusområdet haft en viktig roll i Stockholms livsmedelsproduktion. Exploateringen påbörjades i början av 1900-talet i stadens regi efter ritningar av Gustav Wickman. Många av byggnaderna uppfördes i jugendstil. 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.

Landskapsbild/stadsbild

Byggnaderna inom detaljplanområdet varierar i skala och täthet från de småskaliga och tätt placerade verksamhetsbyggnaderna

från första årsringen i norra delen till en mellanskala mot söder. Söder om detaljplanområdet är byggnaderna småskaliga och glest placerade.

De offentliga rummen inom etapp 1 består huvudsakligen av olika trafikrum och har fått sin varierade och flikiga utformning utifrån de funktioner som krävts för att bistå verksamheterna.

Stadsbilden runt etapp 1 varierar i skala och höjd. Närmast i väster ligger villabebyggelse på en bergsrygg, tillsammans med flerbostadshus på tre till fem våningar utmed Lindevägen. I öster ligger det storskaliga Globen-området med de stora arenorna och kringliggande kontorskomplex.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Slakthusområdet har en stark historia och identitet, och har på senare år utvecklats till något mer än ett industri- och verksamhetsområde.

Slakthusområdets befintliga kvaliteter består dels av den sammansatta miljön med dess struktur och variation, dels av objekt såsom intressanta byggnader, variationsrika gaturum, karaktärsfulla rumsvolymer och hantverksmässigt utförda detaljer. Området har under 1900-talet fram till idag utvecklat en rik variation, som endast kan uppnås över tid.

Den historiska kvartersplanen och bebyggelsen från den tid då området anlades i förra sekelskiftet, är fortfarande tydligt avläsbar i stadsrummet. Strukturen är ett karaktärsfullt, labyrintiskt system med variation i utblickar och skala. Den framsprängda bergväggen i planområdets västra del är ett annat element från den ursprungliga anläggningen.

Funktionsanpassad arkitektur

Slakthusområdets historiska delar ger unika möjligheter att utveckla en ny stadsdel grundad på den historiska miljön. Detta förutsätter tillägg med hög arkitektonisk ambitionsnivå som svarar mot morgondagens behov men också mot de kulturhistoriska värden som fortsatt utgör kärnan i ett utvecklat Slakthusområde. Det bör även i framtiden vara möjligt att läsa områdets olika utvecklingsfaser då den kulturhistoriska läsbarheten annars riskeras att minskas och att området då upplevs som fragmentariskt.

Kulturhistorisk klassificering

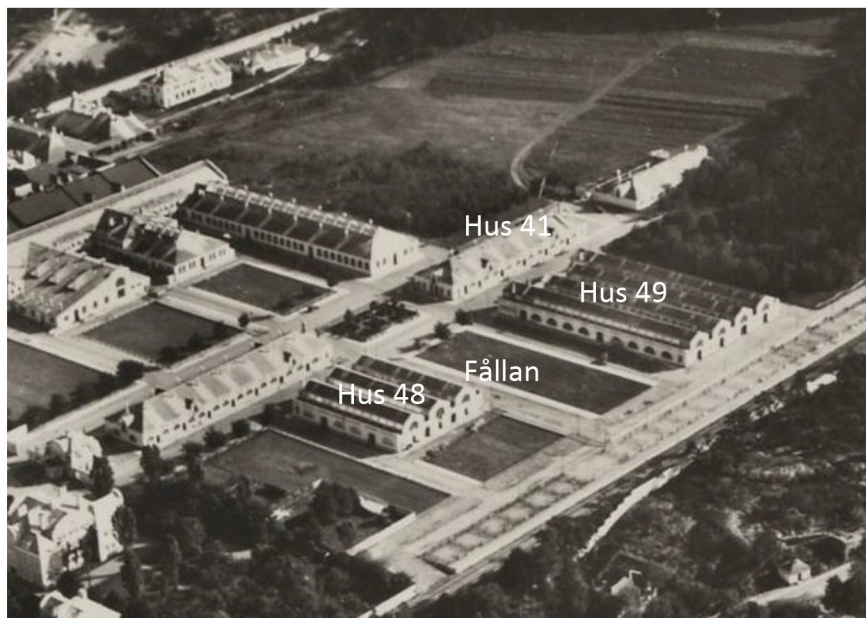
Enligt Stockholms stads byggnadsklassificering är hela Slakthusområdets fysiska miljö av särskilt intresse för kulturmiljövården. Enskilda byggnader är klassificerade enligt Stockholms stads system för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (framtagen av Stockholms Stadsmuseum).

Etapp 1 innehåller fyra befintliga byggnader som föreslås bevaras. Tre av dem dvs. hus 41 (stallet), hus 48 och hus 49 (marknadshallar) är blåmarkerade på klassificeringskartan. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.

Hus 43 (ett före detta magasin) är gulmarkerade enligt klassificeringen. Det innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/ eller har ett visst kulturhistoriskt värde.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Hus 48, 49 och 41 (blåklassad enligt Stadsmuseets klassificering)



Vykort med motiv över Slakthusområdet från omkring 1924-30. Stockholmskällan.

Byggnaderna 41, 48 och 49 och parken Fållan, ingår i den helhetsmiljö som Slakthusområdet utgör.

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 offentligt 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. Industrimiljöns brokiga karaktär med inslag av senare tiders förändringar och tillägg är en av områdets kvaliteter och bidrar till upplevelsen av ett levande kulturarv.

Värdebärande karaktärsdrag hus 41

- Byggnadens huvudkaraktär så som den identifierats i tidigare utredningar och värderingar består av dess ursprungliga arkitektoniska uttryck.
- Husets utvändiga gestaltning är i stort välbevarad från 1910-talet med stora kulturhistoriska och miljömässiga värden. Andra viktiga inslag är de delar av interiörerna som bevarats från uppförandetiden, exempelvis. höskullens rumsvolym, samt stom- och takstolskonstruktioner.
- Utvändig planform, volym och placering i förhållande till andra byggnader.
- Industrimiljöns karaktär med inslag av senare tiders förändringar dels den invändiga ombyggnaden av höskullen till kontorsarbetsplatser, dels sentida fönster och portar med en gedigen utformning som ligger nära ursprungligt utförande. Dessa tillägg är utförda med respekt för 1910-talsbebyggelsens enhetliga utformning med harmoniserande arkitektur och material som skapar en karaktäristisk helhetsmiljö.
- Genom den nya användningen av byggnaden har områdets kvaliteter återbrukats vilket bidrar till upplevelsen av ett levande kulturarv.

Värdebärande karaktärsdrag hus 48

- Byggnadens huvudkaraktär så som den identifierats i tidigare utredningar och värderingar består av dess ursprungliga arkitektoniska uttryck.
- Husets utvändiga gestaltning är i stort välbevarad från 1910-talet med stora kulturhistoriska och miljömässiga värden. Andra viktiga inslag är de delar av interiörerna som bevarats från uppförandetiden, i huvudsak stom- och takstolskonstruktioner liksom det begränsade inslaget av invändigt beklädnadstegel och järnfönster från uppförandetiden. 1910-talsbebyggelsens enhetliga utformning med harmoniserande arkitektur och material som skapar en karaktäristisk helhetsmiljö.
- Utvändig planform, volym och placering i förhållande till andra byggnader.
- Ett visst inslag av sekundära förändringar och tillägg.
- Ursprungliga stommar, inre pelare, bjälklag och takstolar av armerad betong med materialbearbetning, struktur och detaljer.

Värdebärande karaktärsdrag hus 49

- Byggnadens huvudkaraktär så som den identifierats i tidigare utredningar och värderingar består av dess ursprungliga arkitektoniska uttryck, samt i viss mån kulturhistoriskt viktiga tillägg från 1930-talets ombyggnad.
- Husets utvändiga gestaltning är i stort välbevarad från 1910-talet med stora kulturhistoriska och miljömässiga värden. Andra viktiga inslag är de delar av interiörerna som bevarats från uppförandetiden, i huvudsak stom- och takstolskonstruktioner liksom det begränsade inslaget av invändigt beklädnadstegel och järnfönster från uppförandetiden.
- 1910-talsbebyggelsens enhetliga utformning med harmoniserande arkitektur och material som skapar en karaktäristisk helhetsmiljö.
- Utvändig planform, volym och placering i förhållande till andra byggnader.
- Ett visst inslag av sekundära förändringar och tillägg.
- Ursprungliga stommar, inre pelare, bjälklag och takstolar av armerad betong med materialbearbetning, struktur och detaljer.
- Blå, gula och gråmarkerade delar bör behandlas i enighet med respektive princip för utveckling.

Hus 43 (gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering)



Hus 43, beläget väster om Hallvägen.

Byggnaden uppfördes 1936 som magasinsbyggnad i ett plan med källare delvis i souterräng och är gulklassad enligt Stadsmuseet. Den ligger utmed Hallvägen och har sin långsida mot den planerade Centrala parken. Byggnaden bidrar till en växling mellan gammalt och nytt utmed Hallvägen samt inramningen av Centrala parken som planeras i öster.

Värdebärande karaktärsdrag hus 43

- Byggnadens huvudkaraktär så som den identifierats i tidigare utredningar och värderingar består av dess ursprungliga arkitektoniska uttryck, där viktiga komponenter är dess låga höjd, putsade fasad och enkla gestaltning med få fönster, stora fasad- och takytor vilka i stor utsträckning är bevarade från uppförandeåret. Fasader, stomme och tak utgör byggnadsvolymens huvudsakliga beståndsdelar. Ett visst inslag av sekundära förändringar och tillägg bidrar.
- Byggnaden ger genom sin välproportionerade enkelhet uttryck för den i delar ändrade verksamhetsinriktning och expansion som inleddes inom området på 1930-talet.

Befintlig bebyggelse

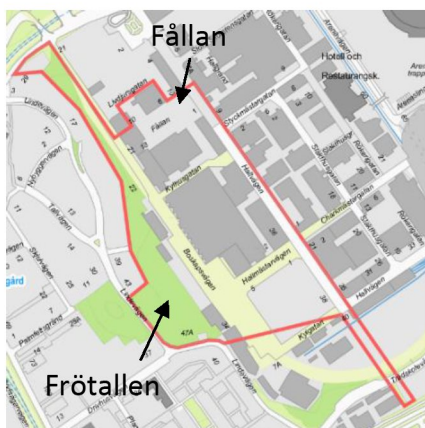
Detaljplaneområdet består idag av olika typer av arbetsplatser såsom industriverksamheter, kylhus, kontor, konstnärsateljéer samt stora lager. Byggnader som inte föreslås bevaras kommer successivt att rivas i takt med att verksamheterna avvecklas.

Natur

Mark och vegetation

All yta som planeras för kvartersmark i planområdet är idag hårdgjord, med liten höjdvariation. Det finns en höjdrygg i höjd med Styckmästargatan och Fållan. Norra delen av planområdet sluttar svagt mot Palmfeltsvägen och den södra delen mot Enskedevägen. Höjdskillnaden mellan planområdets norra och södra delar är cirka tio meter.

I norra delen av planområdet finns en öppen yta, Fållan, med en liten parkdel där det finns klippta häckar och solitära träd.



Befintliga parker inom etapp 1.



Fållans parkdel. Här finns klippta häckar och lindar, planterade på 1920-talet.

I västra delen av området finns ett långsträckt skogsområde, naturparken Frötallen, som är ett naturmarksparti med berg i dagen och hållmarkskaraktär. Den ligger som en buffertzoon mellan villabebyggelsen i Enskede gård och Slakthusområdet. Skogsområdet är en del av ett långsmalt grönstråk som sträcker sig från Palmfeltsvägen i norr till Lindevägens krökning i söder. Väster om Slakthusområdet följer bebyggelsen den naturliga höjden, medan Slakthusområdets marknivå har plansprängts. Mötet mellan grönstråket och Slakthusområdet sker i nivå i söder och i norr, medan det i mitten utgörs av bergvägg, som vid sin högsta punkt är närmare tio meter hög. Som skydd mot fallrisk och buller har kanten mot bergssidan försetts med ett plank. Trädbeståndet är blandat med stort inslag av tall och ek. Parken utgör ett grönt inslag för lek. Inom resten av planområdet finns enstaka träd och buskar.



Bergskärning längs Boskapsvägen.

Naturvärden

Övervägande delen av Slakthusområdet består av bebyggelse som helt saknar eller endast har ett litet inslag av vegetation. Slakthusområdet har därför generellt lågt naturvärde och utgör dessutom en barriär för många arter.

Frötallen ingår i habitatsnätverket för barrskogslevande arter. Utöver det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Frötallen i väster har en upptrampad gångstig med trappor på de brantaste ställena. Gångstråket används frekvent som promenadstråk. Den bredare och planare delen besöks flitigt av förskolegrupper. Fållan, den lilla parken i planområdets norra del, lockar i dag sannolikt få besökare då den omges av markparkering och gata.

Slakthusområdet är idag till stor del öppet för allmänheten. Inom planområdet finns enbart fåtal publika verksamheter och rekreativa målpunkter i det offentliga rummet utomhus.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom planområdet finns ingen grundskola eller förskolor men i närområdet finns två yrkesförberedande gymnasieskolor samt en restaurangskola.

Sjukvård

Närmaste vårdcentraler finns i Dalen, Stureby, Årsta och Gullmarsplan. Närmaste större sjukhus är Södersjukhuset.

Apotek finns i Globens shopping, Sandsborg och Gullmarsplan.

Övrig offentlig service

Närmaste bibliotek finns i Sandsborg liksom närmaste simhall.

Kommersiell service

Inom Slakthusområdet finns lite kommersiell service idag. De flesta verksamheterna är relaterade till den kött- och livsmedelshantering som pågår. Dessa verksamheter är under avveckling. I dagsläget finns bland annat ett gatukök, nattklubbar och gym inom Slakthusområdet.

Detaljplaneområdet ligger nära Globens centrum som har ett stort antal butiker och restauranger. Under Tele2 Arena finns också restauranger med mera.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger helt inom Slakthusområdet vars gatustruktur skiljer sig från omgivande områden. Gatustrukturen utgörs i delar av industrigator där gatuutformningen anpassats efter krav på framkomlighet för större och utrymmeskrävande fordon. Raka och breda gator spiller ibland ut i asfalterade uppställningsytor och lastplatser.

Slakthusområdet är till viss del utformat som en enklav med ett begränsat antal in- och utfarter. Historiskt sett har detta behövts för att kontrollera fordonstrafiken inom området. Numera är Slakthusområdet öppet för allmän fordonstrafik. I norr utgör Hallvägens anslutning mot Palmfeltsvägen entré för biltrafik till området. I söder nås området från Enskedevägen via Arenavägen.

Hastighetsbegränsningen i hela Slakthusområdet är idag 30 kilometer/timme.



Årsmedelvardagsdygnstrafik i detaljplaneområdet (markerat med gul linje) och omkringliggande område. Stockholm stad, 2016.

Bilparkering

Parkering förekommer endast på anvisade platser. De markparkeringar som finns ligger uteslutande inom kvartersmark. Därtill finns ett antal parkeringsgarage och parkeringsdäck under eller ovanpå befintliga byggnader. Inom etapp 1 finns inga garage.

Gång- och cykeltrafik

Generellt saknas tillfredsställande gång- och cykelbanor. Cykeltrafik är i första hand hänvisad till blandtrafik. Även för gångtrafik saknas i stor utsträckning gångbanor. Inom detaljplaneområdet finns gångbanor endast utmed delar av Hallvägens västra sida.

Kollektivverkehr

Tillgång till kollektivtrafik finns inte inom detaljplaneområdet, men tillgången till kollektivtrafik i närområdet är god. Tunnelbana, tvärbana och buss finns i nära anslutning. Från planområdets mitt är gångavståndet till närmaste befintliga tunnelbane- och tvärbanestationer cirka 450 meter (Globen), cirka 600 meter (Enskede gård), cirka en kilometer (Gullmarsplan, Blåsut respektive Skärmarbrink).

Busshållplats finns norr om detaljplaneområdet utmed Palmfeltsvägen. Trafikering sker med linje 168 mellan Gullmarsplan och Östberga och med linje 195 som är en nattbuss längs tunnelbanans gröna linje mellan T-centralen och Hagsätra.

Söder om planområdet finns busshållplatser utmed Enskedevägen. Enskedevägen trafikeras av linje 163 mellan Kärrtorp och Bredäng.

Tillgänglighet

Den hårdgjorda delen av detaljplaneområdet har få höjdskillnader, men utgör en riskabel plats på grund av många fordonsrörelser och en oförutsägbar struktur med ramper och mindre sluttande ytor på kvartersmark.

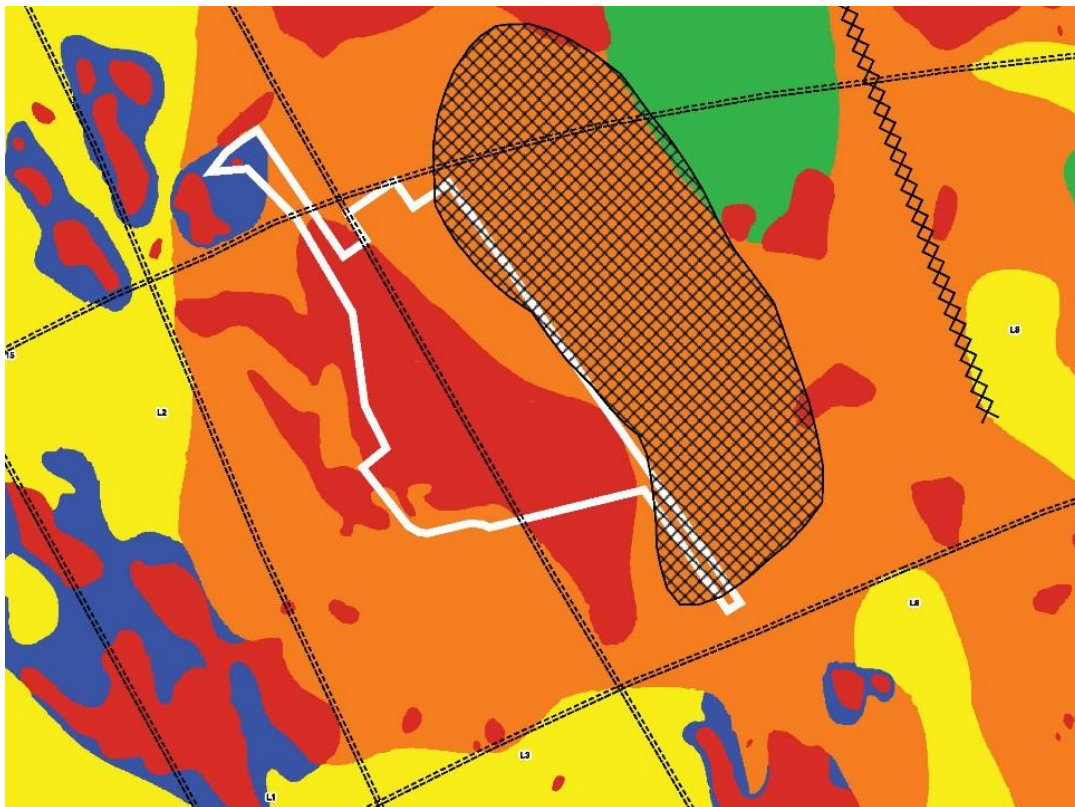
Bergskärningen i väster utgör skiljelinje och fysisk barriär mellan parken och angränsande gatumark. Gångstråket genom grönområdet utgörs av trappor och stigar som inte är tillgänglighetsanpassade. Inom Slakthusområdet finns inte tillfredställande taktila markeringar och säkra trafiklösningar för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Intill hus 48 finns ett skyddsrum som kommer att rivas. Fastighetsägare ska före påbörjande av ändringsarbetet med hjälp av skyddsrumssakkunnig försäkra sig om ett korrekt utförande av avsedd ändring. Skyddsrummet behöver ersättas med ett likvärdigt utrymme inom samma fastighet eller i närområdet. 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 Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. 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.

Geotekniska förhållanden

Ursprungliga marknivåer har delvis legat över dagens nivå. En stor del av Slakthusområdet ligger på fyllning på avsprängt berg. Jorden i Slakthusområdet utgörs av upp till fem meter fyllning på svallsediment (lera, silt och sand) från Stockholmsåsen samt mot djupet även friktionsjord på berg. Söderut ökar inslag av lera. Jorddjupen i området varierar i huvudsak mellan noll och 15 meter. Marken kan klassas som normalradonmark.



Stadens byggnadsgeologiska karta, där röd färg avser berg, orange våxellagringar (svallsediment), grön åsgrus och gul lera. Streckade samt kryssade linjer visar svaghetszoner i berget. Rutat raster visar utfyllt område. Vit linje visar detaljplaneområdet för etapp 1.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån faller söderut och varierar från cirka +35 till +38 meter i norr och cirka +28 till +30 meter i söder.

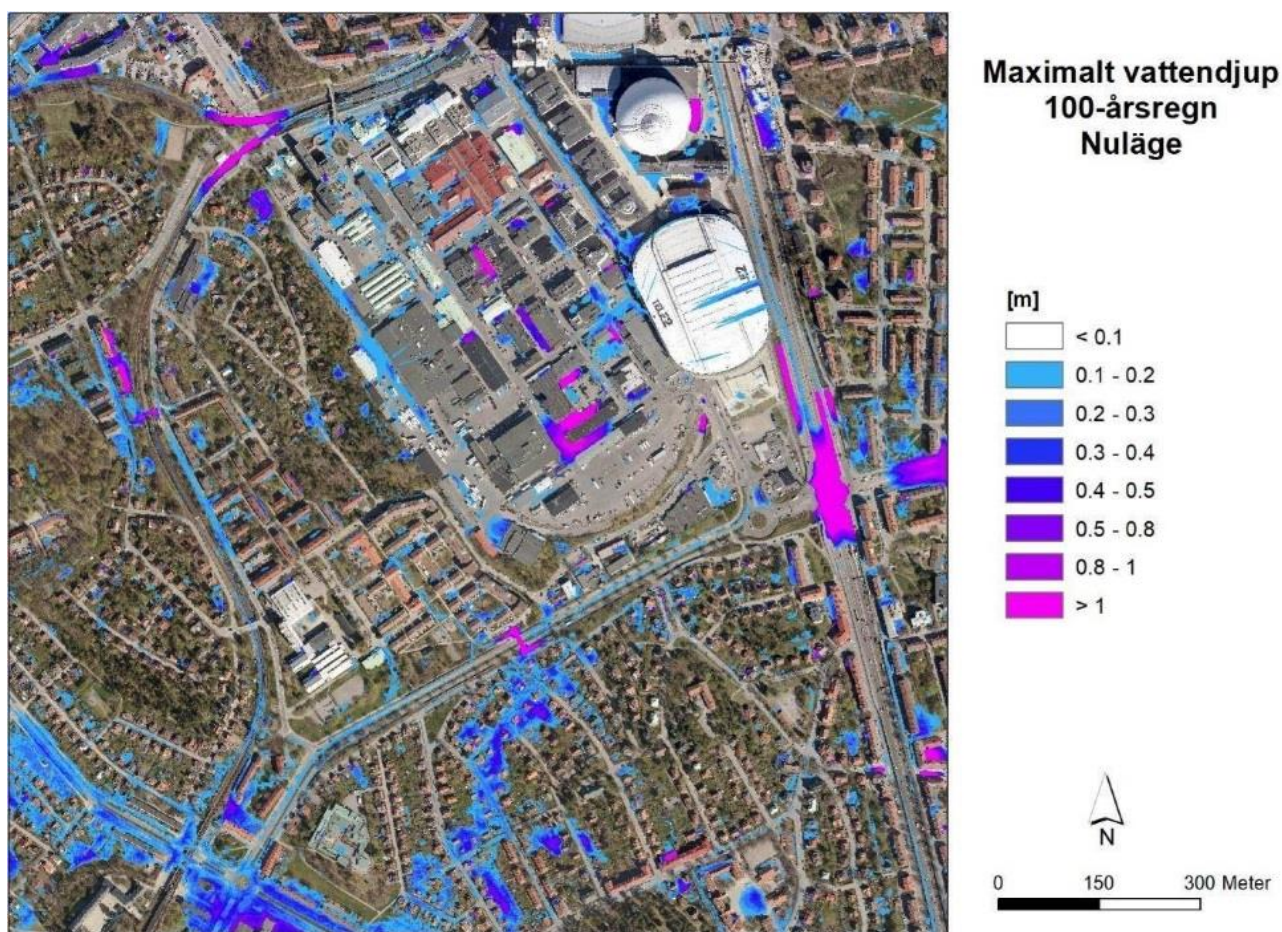
Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd samt fluktuerar även med magasinens storlek och andra avrinningsförutsättningar. Öst-västliga grundvattentrösklar/barriärer avgränsar troligen olika grundvattenmagasin i området.

Byggnader och anläggningar inom och i anslutning till planområdet ska betraktas som känsliga för grundvattenpåverkande åtgärder. Om ingrepp måste göras i befintliga grundvattenbarriärer eller grundvattentrösklar är det viktigt att återskapa nya med exempelvis strömningsavskärande fyllning i ledningsgravar eller grundvattenavskärmning under och intill källare.

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering med 100-års regn och befintliga förhållanden har utförts för hela Slakthusområdet (WSP, 2020).

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



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

Avrinningsområde

Detaljplaneområdet ingår i Årstavikens geografiska avrinningsområde. Tekniskt rinner dock inget dagvatten från området till Årstaviken. Norra delen av området har ett kombinerat ledningssystem och dagvattnet går till Henriksdals reningsverk där det renas och därefter leds vidare till Strömmen.

Södra delen av Slakthusområdet har ett separerat ledningssystem. Dagvatten leds via ledningsnätet till Strömmen.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS 2019 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status beroende bland annat på övergödning samt halterna av koppar och zink. Strömmen uppnår ej god kemisk status beroende på halterna kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS (perfluoroktansulfonsyra), bly, antracen och tributyltenn. Målet är att Strömmen ska uppnå måttlig ekologisk status 2027.

Dagvatten

Idag består planområdet av hårdgjorda industriytor, med obefintliga inslag av grönytor, där dagvattnet avleds till stadens ledningsnät utan fördröjning och rening.

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom etapp 1 i Slakthusområdet för att klargöra om föroreningar förekommer och grovt skatta deras rumsliga utbredning inför kommande exploatering. Totalt har 36 jordprover uttagits. Inom etapp 1 förekommer förorening av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som överskrider farligt avfall (FA).

Storstadsspecifika riktvärden har använts som bedömningsgrund för att avgöra vilka massor som behöver saneras eller transporteras bort.

Ungefär hälften av proverna i områden där riktvärden för flerbostäder tillämpas överskrider riktvärdena.

Det är tre områden där storstadsspecifika riktvärdet för parkmark tillämpas: Den planerade parken Fållan, den planerade skolan och de befintliga grönområdena Frötallen. Fållan har prover över FA och kommer behöva saneras. Inom den planerade skolgården är samtliga prover under MRR (mindre än ringa risk) och kräver

inga ytterligare åtgärder. Delar av Frötallen har halter av föroreningar som kan behöva hanteras.

Vidare har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts inom hela Slakthusområdet i 55 provpunkter. Några sammanhängande områden med höga föroreningshalter påträffades inte.

I undersökningen för etapp 1 har grundvatten provtagits i två punkter och i undersökningen för hela området i 10 punkter. Resultatet visar vanligen på låga halter föroreningar i grundvattnet. Några halter överskrider holländska riktvärdena för barium och ftalater (Svenska riktvärden saknas). Undersökningarna tyder på att det inte finns några större sammanhängande föroreningar inom planområdet.

Porgas har provtagits och analyserats med avseende på klorerade lösningsmedel. Samtliga analyssvar visar halter under detektionsgränsen.

Då provtagningen endast var översiktlig föreligger behov av ytterligare provtagning för att kartlägga föroreningen inför schakt/saneringsarbete.

Miljötekniska undersökningar i befintliga byggnader
För att undersöka risk för verksamhetsrelaterade föroreningar i befintliga byggnader samt i underliggande mark har fyra miljötekniska utredningar gjorts (WSP, 2020). Syftet har varit att inför planerad ändrad markanvändning klargöra föroreningsförekomst, om eventuella föroreningar kan innebära en oacceptabel risk för människors hälsa samt att bedöma behovet av kompletteringar eller åtgärder.

För befintlig byggnad i kvarter J (Hus 41) finns förhöjda halter av PAH, bensen och xylene i porluft under byggnaden och tyngre alifater i betonggolv, men halterna bedöms i utredningen inte innebära en oacceptabel risk för människors hälsa. I utförd inomhusmätning påvisades inga förhöjda halter. Byggnaden bedöms lämplig för föreslagen användning.

För befintliga byggnader i kvarter F (Hus 48), kvarter I (Hus 49) och kvarter O (Hus 43) finns förhöjda halter av olika ämnen i den omfattningen att det vid en konservativ bedömning inte går att utesluta en oacceptabel risk för människors hälsa. För Hus 48 och Hus 49 rör det främst PAH-M i jorden utanför byggnaden

tillsammans med PAH-M i porluft under byggnaden över riskkoncentrationer för inomhusluft. För Hus 43 rör det konstateras en allmänt spridd förorening av oljekolväten och PAH i betongen liksom att PAH har konstaterats i relativt höga halter i ett svart lager i en betongskärna och i jorden utanför direkt i anslutning till husfasaden.

Luft, lukt

För att bedöma luftkvalitetssituationen i området i nuläget har Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartläggning av PM10 använts. Där redovisas en beräknad dygnsmedelhalt av partiklar, PM10, under riktvärdet för miljökvalitetsnormen ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ under det 36:e värsta dygnet) i hela planområdet 2030. Högst dygnsmedelhalt är det på Hallvägens sträcka förbi Fällan där värdet ligger strax under $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Övriga delar av planområdet understiger $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vid beräknade PM10-halter för nollalternativet år 2030 redovisas värden på strax under $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ för hela Hallvägen medan resterande del av planområdet understiger $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Halterna påverkas av den relativt höga urbana bakgrundshalt av PM10 som förekommer i Stockholm. De lokala källorna som trafik står i detta fall för en mindre del av den totala halten.

Avseende miljökvalitetsnormen för kvävedioxid får NO_2 -halten inte överstiga $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ för att klara miljökvalitetsnormen. Detta klaras inom hela planområdet enligt ovanstående kartläggning, men Hallvägens sträcka vid Fällan ligger precis under riktvärdet. Vid beräknade halter för nollalternativet år 2030 redovisas klart förbättrade värden där de högsta värdena på strax över $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ finns på Hallvägens sträcka vid kv. R.

Stora delar av slakthusområdet kommer vara föremål för planläggning för ändrad markanvändning. Inga av de nuvarande verksamheterna inom livsmedelsbranschen som skulle kunna orsaka luktproblem kommer att finnas kvar när första inflyttning sker i området.

Farligt gods

Nynäsvägen är transportled för farligt gods och södra delen av detaljplaneområdet som ligger närmast har cirka 250 meter avstånd från vägen. Den har därmed ingen direkt påverkan på etapp 1.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts främst för buller från lokal trafik och verksamheter i Tele2 Arena samt stadsljud.

Ljudet från Tele2 Arena medför inga överskridanden av riktvärdena inomhus.

På östra sidan av Hallvägen, utanför etapp 1, finns verksamheter som skulle kunna orsaka bullerstörningar vid de planerade bostäderna inom detaljplanen. De här verksamheterna planeras evakueras innan första inflyttning sker och därmed studeras inte närmare.

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (NFS 2004:15) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden för de kommande etapperna.

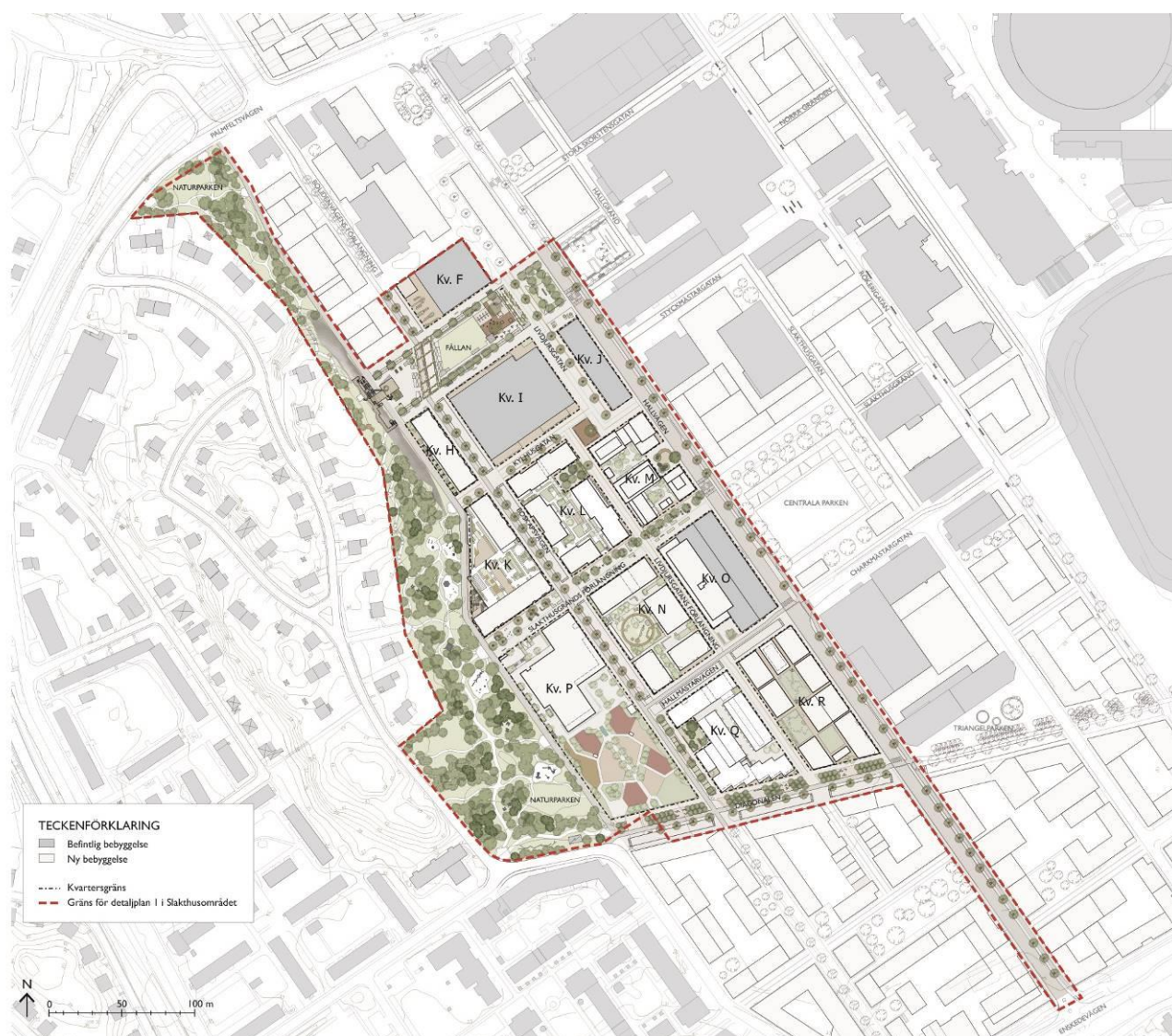
Risk

I samband med planprogramsarbetet för Slakthusområdet inventerades och utreddes riskfrågan översiktligt för hela programområdet (Brandskyddslaget och Vectura, 2011). I utredningen konstaterades att det fanns ett antal verksamheter i området av sådan karaktär att de inte bör samlokaliseras med bostäder, varav en bedöms kunna påverka aktuell detaljplan. Det rörde sig om en verksamhet som hade tillstånd för hantering av gasol. Tillståndet upphörde 2015 och verksamheten har därefter bedrivits utan gasol vilket innebär att den inte längre bedöms utgöra en riskfaktor. Fastigheten kommer under 2020 markanvisas för bland annat bostadsändamål.

Planförslag

Planförslaget utgör den västra delen av Slakthusområdet och är den första etappen av områdets omdaning till en blandstad och en del av Söderstaden. Planområdet avgränsas av Diagonalen i söder, Hallvägen i öst, naturområdet i väst och befintliga byggnader som ska bevaras i norr.

Strukturen för den nya bebyggelsen är i huvudsak baserad på planprogrammets strukturplan för Slakthusområdet. Inom vissa kvarter har placering av volymer bearbetats under planprocessen.



Situationsplan över planområdet med föreslagen bebyggelse (Nyréns Arkitektkontor).

Inom etapp 1 planeras för cirka 900 bostäder där hälften utgörs av hyresrätter och den andra hälften av bostadsrätter. Utöver bostäder planeras för förskolor, butikverksamheter och kontor. I

de bevarade byggnaderna som kommer att moderniseras och anpassas till nya användningar planeras för centrumverksamheter och kontor. En ny kontorsbyggnad föreslås som en integrerad tillbyggnad av den bevarade magasinsbyggnaden (hus 43). Tre förskolor om fem avdelningar vardera, en grundskola (f-9) för 900 elever och en fullstor idrottshall planeras också inom den här etappen.

Detaljplanen för etapp 1 innehåller två parker, Frötallen och Fållan, liksom fyra fickparker. Planen innehåller också en förlängning av Hallvägen ner till Enskedevägen och Diagonalen som binder samman Slakthusområdet med Lindevägen i väst.

Gestaltungsprinciper

Planprogrammet för Slakthusområdet bygger på tre ledmotiv som beskrivs utförligt i två dokument:

- Gestaltungsprogrammet för kvartersmark beskriver det första ledmotivet om ”arkitektonisk variation”.
- Kvalitetsprogrammet för allmän plats beskriver ledmotiven ”ett sammanhållande golv” och ”ett finmaskigt nätverk av grönska och upplevelserika stadsrum”

Utformning av allmän plats

Utgångspunkten för utformningsprinciperna är områdets historia och de nya kvaliteterna som området genom utvecklingen kommer att behöva. För att möta upp behovet av en levande stadsdel behöver allmänna platser utformas med omsorg samtidigt som Slakthusområdets karaktär bibehålls och förstärks.

Gaturummets golv

Slakthusområdets gator har historiskt haft ett enkelt industriellt golv av gatsten eller asfalt, där asfalt har kommit att dominera de senaste årtiondena. När Slakthusområdet omvandlas till en blandad stadsmiljö är det sammanhängande golvet ett karaktärsdrag som tas tillvara och vidareutvecklas.

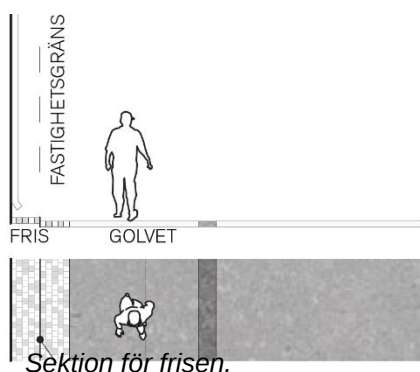
Slakthusområdet ges en enhetlig markbeläggning, ett ”golv” från fasad till fasad, mestadels utan höjdskiljande kantsten. På flera gator samsas trafikslagen och gående har möjlighet att röra sig fritt över hela ytan.

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

stadsdelen identitet och särprägel. Golvet föreslås utgöra en lugn bas i ett gemensamt offentligt stadsrum, där gående, cyklister och livet på gatan ges stort utrymme. Utformningen blir en tydlig signal om att bilen är underordnad och rör sig på de gåendes villkor. Orienterande stråk och rännalar av granit föreslås dela in gatorna i möbleringszoner.

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 bidrar även till att gynna en småskalig variation, eller flikighet, i området.



Frisen är uppdelad mellan allmän platsmark (0,5 meter) och kvartersmark (0,5 meter) och bildar en övergång mellan offentligt och privat som kan understödja levande gator. Den får i regel inte bebyggas, men delen på kvartersmark kan möbleras och användas av de boende eller för verksamheten, med entréer, plantering, sittbänkar och uteservering som berikar gaturummet.

Gaturummets grönska

Gatuträd kommer att placeras på utvalda gator som är tillräckligt breda. En variation av arter är viktig för hållbarhet och mångfald. Gatorna kommer därför planteras med en trädart per kvarter. Varje gata kan innehålla tre till fyra arter. Skira trädsorter med högre ljusinsläpp är lämpliga val. Ett grönare gaturum åstadkoms genom plantering i frisen. Växterna ska bidra med blomprakt och främja den biologiska mångfalden.

Planteringsytor föreslås ramas in med en upphöjd stålkant för att förenkla drift. Stålkant i marknivå ska genomgående markera fastighetsgräns. Frisen rymmer naturligt ledstråk i form av kanten av cortenstål.

Gestaltungsprinciper för utformning av kvartersmark

För etapp 1 baseras utformningsbestämmelserna för kvartersmark på följande övergripande gestaltungsprinciper:

1. Funktionsanpassad arkitektur

I Slakthusområdet syns vad som pågår - det praktiska har blivit estetik och funktionen tillåts forma miljön. Nya funktioner som inte funnits tidigare, som till exempel bostäder och förskolor tar inspiration av detta.

2. Arkitektonisk kvalitet

Tillkommande bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och utgöra ett samtida tillägg med kunskap om det befintliga.

3. Subtil variation

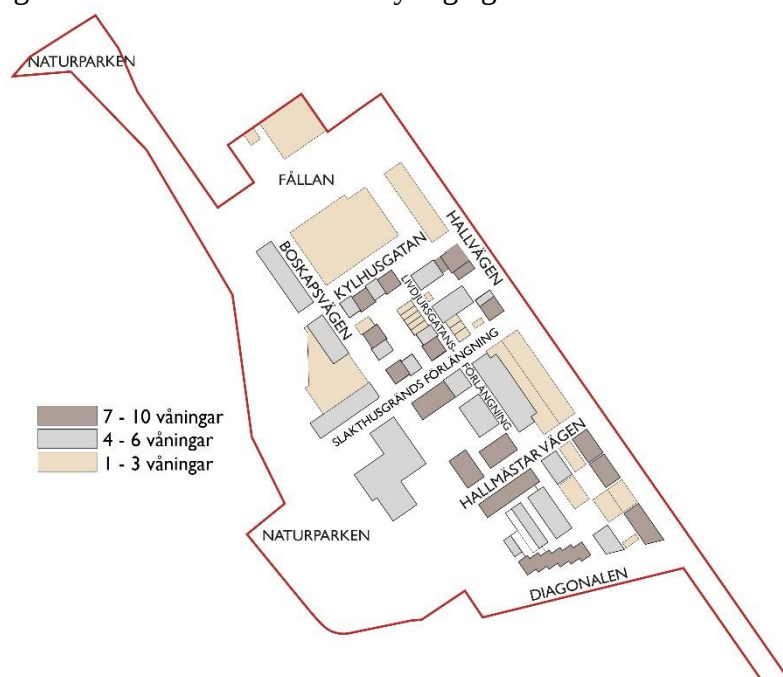
Gestaltningen utgår från ett gemensamt formspråk och en sammanhållen material-och kulörpalett som förhåller sig lugnt till de karaktärsbärande befintliga byggnaderna.

Tillkommande bebyggelse ska uppfattas som en helhet samtidigt som varje kvarter har sitt individuella uttryck. Inom varje kvarter eftersträvas en lågmäld och subtil variation av material och kulör.

För att uppnå gestaltungsprinciperna regleras huvudsakligt utförande i plankartan genom utformningsbestämmelser samt begräsning av byggrätter.

Kvartersutformning och volymhantering

Kvarteren i etapp 1 är uppbrutna för att uppnå goda dagsljusförhållanden både i kvarteret och i gaturummet. Höga och låga byggnader varierar enligt en kvartersvis rytm där byggnadskropparna blir högre och längre mot tvärgatorna, samt lägre och kortare mot de nord-sydliga gatorna.



Byggnadsvolymer inom kvarteren.



Exempel på uppbruten volym variation längs gata. Illustration: Söderberg Söderberg

Byggnadsvolymerna är tredelade och landar i en markerad bottenvåning, som skiljer sig från ovanliggande våningsplan samt avslutas med tydligt och omhändertaget tak. Byggnaderna föreslås i huvudsak vara enkla och tydliga utan utskjutande delar.

Fasader

Fasader i tillkommande bebyggelse föreslås vara regelbundna och enkelt uppbyggda för att uppfattas som en helhet och för att samspela med kvaliteter i den befintliga industriarkitekturen. Flerbostadsbebyggelsens fasader som vetter mot allmän plats ska gestaltas med förhöjd och markerad bottenvåning och enhetlig utformning av övriga våningsplan. Fönstersättningen bör vara regelbunden i placering och dimension och ska utföras som håll i mur eller som fönsterband.

I de fall fasaderna utförs med prefabricerade element ska skarvarna integreras i fasadkompositionen.

Bottenvåningarna markeras med material, kulör och större fönsterstorlek än resten av byggnaden i syfte att ge sinnliga intryck i ögonhöjd. Den ska ha en våningshöjd om minst 3,5 meter mot allmän plats.



Exempel på markerad bottenvåning i kvarter Q. Jägnefält Milton

För att undvika långa och inaktiva partier i bottenvåning regleras höjd för underkant av fönster till byggnader. Bröstningshöjden kan variera inomhus. Mot allmän plats får bostadens nedre fönsterkarm i bottenvåning vara högst 2,2 meter ovanför intilliggande marknivå. Mot allmän plats får centrumändamålets nedre fönsterkarm i bottenvåning vara högst 0,7 meter ovanför intilliggande marknivå.

Byggnadsdelar

Inom så kallad prickmark och punkt-prickad mark får byggnad inte uppföras om inte annat anges. Övriga anläggningar som till exempel möblering, planteringar, staket och dylikt får uppföras inom dessa områden. Entrébalkonger och trappor får uppföras på gårdarna. Byggnadsdelar såsom balkong, entrépartier, entrétrappor och teknikutrymmen föreslås vara integrerade i volymen.

För orienterbarheten ska bostadsentréerna tydligt markeras mot gatan men undvikas mot parker och fickparker.

Balkonger bör förhålla sig konsekvent till resten av byggnadens arkitektur och bidra till ett aktivt stadsliv. Balkonger får vara indragna eller frihängande. De får kraga ut högst 1,4 meter utanför fasadliv men får inte kraga ut över allmän plats. Fri höjd över marknivå är minst 4,7 meter där inget annat anges.

De befintliga byggnadernas låga skala gör det möjligt att skönja ett taklandskap i ögonhöjd. I Fållan där taken bildar ett starkt visuellt samband med omkringliggande områdets karaktäristiska takformer - från det storskaliga Globenområdet till villabebyggelsens sadeltak i Enskede gård - blir detta tydligt.

Eventuella räcken placeras indragna från fasadliv och installationer och tekniska utrymmen ska inrymmas inom takvolymen. Med mindre teknisk anläggning menas enstaka mindre luftintag eller dylikt.

Gårdar och hybridzoner

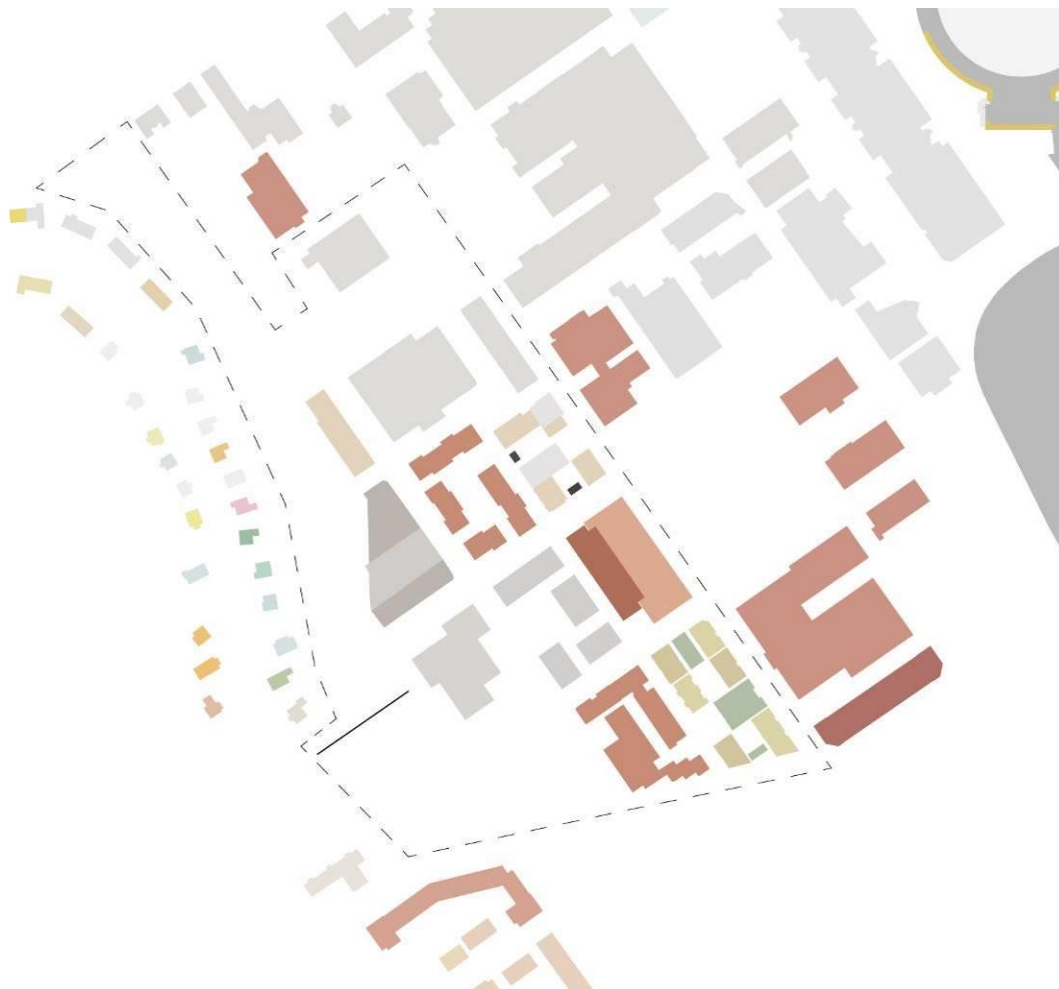
För att ge liv åt ett gaturum på de gåendes villkor föreslås en fysisk och visuell kontakt mellan gata och bostadsgård. Detta kan göras med till exempel portiker, öppningar eller genomgående trapphus.

Gårdsrummen är små till följd av kvarterens storlek som förhåller sig till det bevarade gatunätet. Utöver gårdsytor kan kvartersgemensamma ytor ordnas på takterrasser i gynnsamma sol- och vindlägen. I kvarter med förskola blir bostadsgårdarna mindre.

Kulör, material och detaljer

Nya byggnader föreslås utgöra en lugn fond till befintlig bebyggelse och knyta an till området genom robusta material med hög hållbarhet och kvalitet över tid. Nya byggnader ska färgsättas enligt varm färgskala för att framhäva de befintliga byggnadernas ljusare ton. Kalla toner, mättade, kulörstarka eller kontrasterande kulörer ska undvikas.

Val av material bör samverka med resterande byggnader i kvarteret och kulörpalettens varma färgskala. Detaljering är utförda i robusta material såsom trä, tegel, sten eller metall. Väl utformade och omsorgsfullt genomförda detaljer eftersträvas i all nybyggnation.



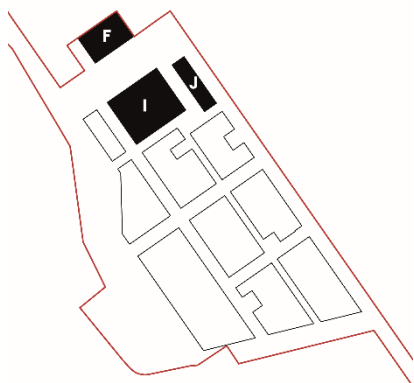
I norra delen av Slakthusområdet har bevarade byggnader generellt ljusare kulör. Längre söderut, där de senare bebyggelseetapperna finns representerade, är kulörerna varmare och materialen utgörs i huvudsak av puts och tegel. Bebyggelse i etapp 1 (markerad med streckad linje) utgår ifrån den varma färgskalan.



För att uppnå harmoniskt och lugnt samspel med befintliga byggnader tar kulör- och materialpaletten fasta på den varma färgskalan i Slakthusområdet. Paletten består av befintliga material såsom tegel, puts och betong, samt tillkommande material som trä.

Ny bebyggelse

Nedan ges en kort beskrivning av den föreslagna nya bebyggelsen. Förslagen visas i sin helhet i Gestaltningssprogram för kvartersmark.



Kvarter F, I och J (Hus 41, 48 och 49)

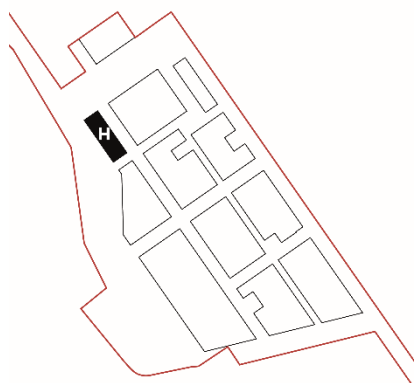
Kvarteren omfattar två befintliga före detta marknadshallar och ett före detta stall om 6 300–9 100 kvadratmeter från 1900-talets början. Byggnaderna ligger kring parken Fållan och är blåmarkerade i Stadsmuseets klassificering. De omhändertas och utvecklas för nya verksamheter. Skyddsrummet intill hus 48 i kvarter F, som är ett tillägg från 2005, rivs. En ny byggnad föreslås vid hus 48:s västra gavel som kan innehålla en enklare publik funktion, och teknik som serverar hus 48. Den föreslås formges som ett rätblock av glasblock.



Föreslagen bebyggelse intill hus 48. Gatun arkitekter AB.

Kvarter H

Bostadskvarter med cirka 75 forskarbostäder och cirka 200 kvadratmeter lokaler i bottenvåningen.



Kvarteret ligger mellan en hög bergsskäring och de befintliga marknadshallarna. Byggnaden utförs med träfasad och

sockelvåning av tegel. En gemensam utemiljö för de boende planeras på taket.

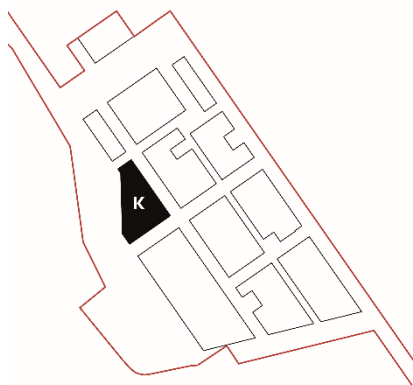


Föreslagen bebyggelse för kvarter H, vy från nordost. Reflex Arkitekter.

Kvarter K

Det här kvarteret planeras med blandade funktioner innehållande cirka 170 studentbostäder, en förskola med fem avdelningar och en fullstor idrottshall. Idrottshallen ska vara halvt nedsänkt så att förskolan och bostäderna kan nyttja hallens tak som gård. När förskolan är stängd blir gården tillgänglig som ett tillskott till friyta genom en gradäng som förbinder gården med Frötallen.

Kvarteret föreslås utformas med fasader av tegel i kombination med träpanel.





Föreslagen bebyggelse för kvarter K, vy från öster. Reflex Arkitekter.

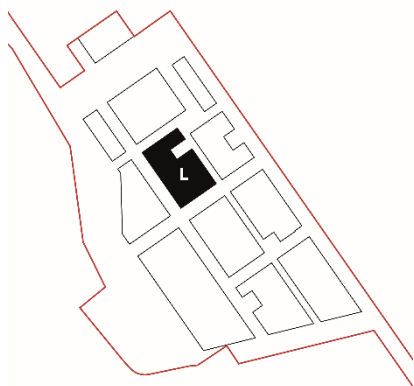
Kvarter L

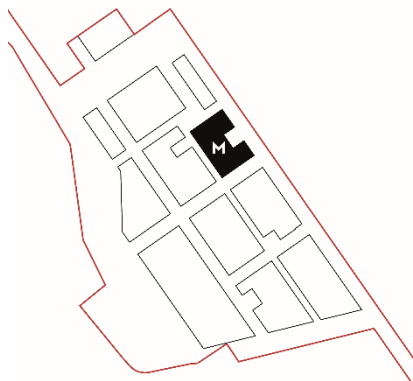
Bostadskvarter med cirka 170 hyreslägenheter och cirka 250 kvadratmeter lokaler. De högre byggnaderna kompletteras med låga stadsradhus längst den smala Livdjursgatans förlängning i öster.

Kvarteret föreslås ha en varierande skala men med ett enhetligt uttryck i gestaltning, både i detalj och som helhet. Fasader föreslås utföras i tegel. Takterrasser, balkonger, gård och fickpark möjliggör olika typer av utevistelse inom kvarteret.



Föreslagen bebyggelse i kvarter L, vy från nordost. Söderberg Söderberg.





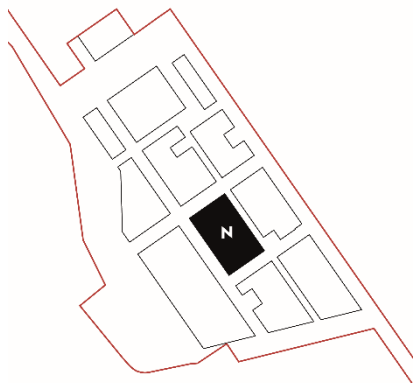
Kvarter M

Kvarter M planeras som ett bostadskvarter med en fickpark som vetter mot Hallvägen. Kvarteret kommer att innehålla cirka 140 bostadsrättslägenheter och cirka 300 kvadratmeter lokaler i bottenvåning. Synliga gårdar och gröna väggar bidrar med växtlighet till stadsrummet.

Fasaderna planeras i puts och trä och färgpaletten tar inspiration från befintliga byggnader från Slakthusområdet första årsring runt Fällan, från 1912.



*Föreslagen bebyggelse för kvarter M, vy från nordost.
AndréFogelström.*



Kvarter N

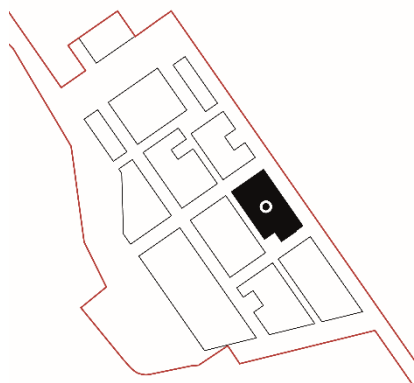
Förslaget för kvarter N består av fyra huskroppar med bostäder, lokaler i bottenvåning samt en förskola.

Här planeras för cirka 130 bostadsrättslägenheter, cirka 600 kvadratmeter lokaler och en förskola med fem avdelningar med cirka 1000 kvadratmeter förskolegård. Skärmtak på bottenvåningen hämtar inspiration från dagens Slakthusområde.

Kvarteret föreslås utformas som en enhet bestående av likartade volymer i olika höjd och funktion, sammanhållna av ett och samma ordnade fasadliv. Repetitiva element formar en enhet med goda förutsättningar för funktionella rum. Fasader föreslås att utföras i tegel.



Föreslagen bebyggelse i kvarter N, vy från öster. Andreas Martin-Löf Arkitekter.



Kvarter O, (Hus 43)

Förslaget innebär en omvandling och tillbyggnad av en befintlig magasinsbyggnad (hus 43) till lokaler för handel och kontor.

Kvarteret kommer att innehålla cirka 10 000 kvadratmeter lokalytor avsett för kontorsändamål och bottenvåning med utåtriktad verksamhet såsom handel och restauranger.

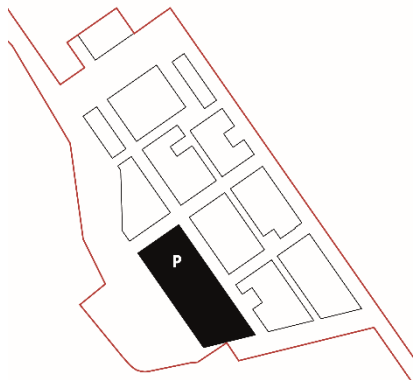
Magasinets fasad mot Hallvägen ska stå så orört som möjligt och att den befintliga stommen kommer att bilda ram för de nya verksamheterna. Den föreslagna kontorsbyggnaden är tänkt att bilda en lugn fond för magasinets låga horisontella volym, sett från öster. Fasaden på den tillkommande volymen planeras utföras i tegel.



Föreslagen bebyggelse i kvarter O, vy från norr. AIX Arkitekter.

Kvarter P (grundskolan)

Här planeras en grundskola för 900 elever i årskurs F-9 med tillhörande skolgård. På skolgården föreslås en bred trappa och en allé med planteringar som bildar områden för olika åldrar.



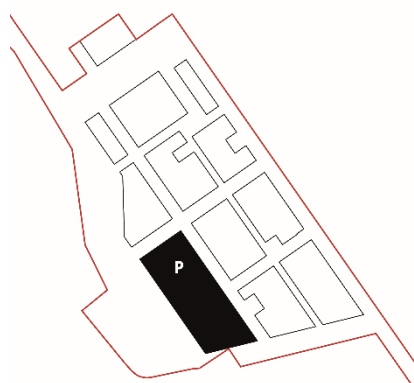
Skolbyggnadens fasaduttryck föreslås utgöras av en visuell flätning i fasadteglet i olika liv. Denna återkommande detalj ger en variation i fasadernas i övrigt återhållsamma gestaltning. Byggnadens fasad föreslås utföras i tegel.



Föreslagen skola, perspektiv från söder. Max Arkitekter.

Kvarter P (mobilitetshus)

Under skolbyggnaden och skolgården planeras för ett gemensamt mobilitetshus med parkering för bil och cykel. Utrymmet finns för mobilitetstjänster såsom bilpool och leveransskåp för varor. Infarten för bilar och cyklar planeras i söder från nya förbindelsevägen Diagonalen. Under en övergångsperiod fram till att kommande etapp av Slakthusområdet är utbyggt kan mobilitetshuset nås via Lindevägen.



Mobilitetshuset har uppgångar på skolgården, en vid Boskapsvägen och en för nödutrymning i norr mot Slakthusgränds förlängning, som föreslås vara utförda helt i mörkgrått stål med glas.



Föreslagen entré till mobilitetshus, vy från nordost. Gravity Group

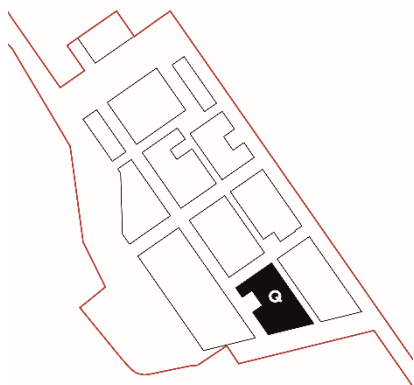
Kvarter Q

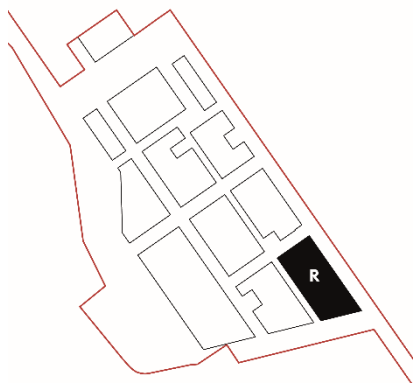
Ett bostadskvarter med cirka 100 bostadsrättslägenheter och cirka 550 kvadratmeter lokaler. Två sjuvåningsbyggnader längs med gatorna i norr och i söder och två terrasserade byggnadsvolymer i fyra respektive fem plan som utgörs av stadsradhus mot gatorna i öst och väst ramar in kvarteret.

Gestaltningen av byggnader föreslås i en bas av tunga och beständiga material som tegel och betong med kompletterande inslag av puts.



Föreslagen bebyggelse för kvarter Q, vy från öster. Jägnefält Milton.





Kvarter R

I kvarter R planeras cirka 125 hyreslägenheter, en friliggande förskola och cirka 1400 kvadratmeter lokaler i bottenvåningen. I kvarteret föreslås en mötesplats i form av en mobilitetspaviljong med gemensamma funktioner för kvarteret.

Kvarteret föreslås vara uppbrutet med gränder, gårdar och ungefär jämnstora huskroppar placerade enligt ett rutnätssystem.

Husen i kvarteret föreslås gestaltas med ljust tegel, tjockputs, fönsterband, plåtdetaljer och lutande tak med skorsten. Gestaltningen av bottenvåningen föreslås vara enhetlig i hela kvarteret i ett system av pelare och balkar i betong. I hela kvarteret föreslås samma ljusa färg och kulör på fönsterkarmar, detta för att skapa enhetlighet.



Föreslagen bebyggelse inom kvarter R, vy från öster. Dinell Johansson.

Bevarade byggnader

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

Reglering för kulturhistoriska värden**Markanvändning - Q**

Slakthusområdet är ett unikt område vars värden skyddas i detaljplanen dels genom markanvändningsbestämmelsen Q, dels genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

När Slakthusområdet omvandlas och byggnaderna fylls med nya verksamheter kommer kraven på byggnaderna att förändras. När ny markanvändning prövas i befintliga byggnader är de befintliga byggnadernas kvaliteter utgångspunkt. Detta innebär att de förändringar och tillägg som görs ska vara nödvändiga och hålla minst lika hög arkitektonisk kvalitet som den befintliga byggnaden. Nödvändiga åtgärder som befintliga byggnader står inför är att öppna upp bottenvåningarna för exempelvis entréer, brandutrymning, förbättra kopplingen med miljöerna utanför och utföra tillgänglighetsanpassningar.

Hus 41, 48 och 49 inom kvarter F, I, J har användningsbestämmelsen Q men med en specificering; centrum och kontorsändamål. Med centrumändamål menas ett brett spektrum av användningar såsom: butiker, restauranger, gym, bibliotek, teatrar, museum, bank, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även samlingslokaler, viss form av utbildning såsom gymnasieskola.

Användningsbestämmelsen Q är vald för att byggnaderna har stora kulturhistoriska värden och att förändringar ska utgå från det som finns där idag. Ingen annan användningsbestämmelse än Q talar lika tydligt om att det är de befintliga byggnaderna som är utgångspunkten. Bestämmelsen Q ger en rättighet för just de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som står på platsen, men ger ingen nybyggnadsrätt i händelse av att byggnaderna av någon anledning raderas. Om så skulle ske måste en ny detaljplan upprättas för att ge nybyggnadsrätt.

För att få till ett levande centrum och för att fler människor ska ha möjlighet att ta del av den kulturhistoriska miljö som

Slakthusområdet utgör behöver bottenvåningarna vara publika i så stor utsträckning som möjligt.

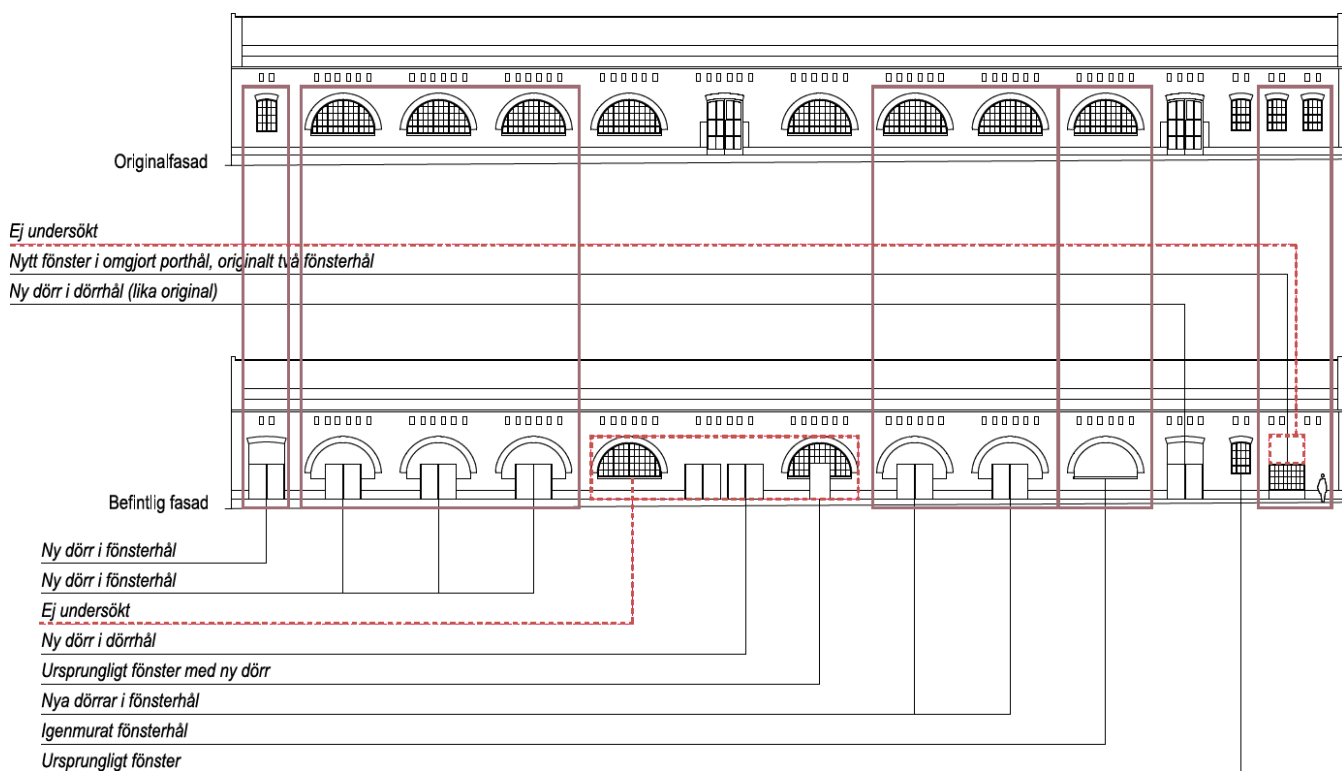
Föreslagna ändringar samt på- och tillbyggnader

Förslag till hur byggnaderna kan komma att se ut beskrivs och visualiseras mer i detalj i Gestaltningssprogram för kvartersmark. Under framtagandeprocessen av förslagen har byggnadernas kvaliteter vägt mot verksamheternas funktion.

För byggnaderna hus 41, 48 och 49 gäller följande princip för öppningar i fasaden vid modernisering:

- Samtliga originalhål får återställas
- Samtliga sentida dörr/fönsterhål får behållas

Illustrationer nedan visar ett exempel på tillämpning av principen:



Undersökning av öppningar i fasaden för 49s fasad mot Kylhusgatan (Illustration: Gatun arkitekter AB).

originalhärmande fönster i original
muröppning, kombinerat med modern
dörr i sentida muröppning



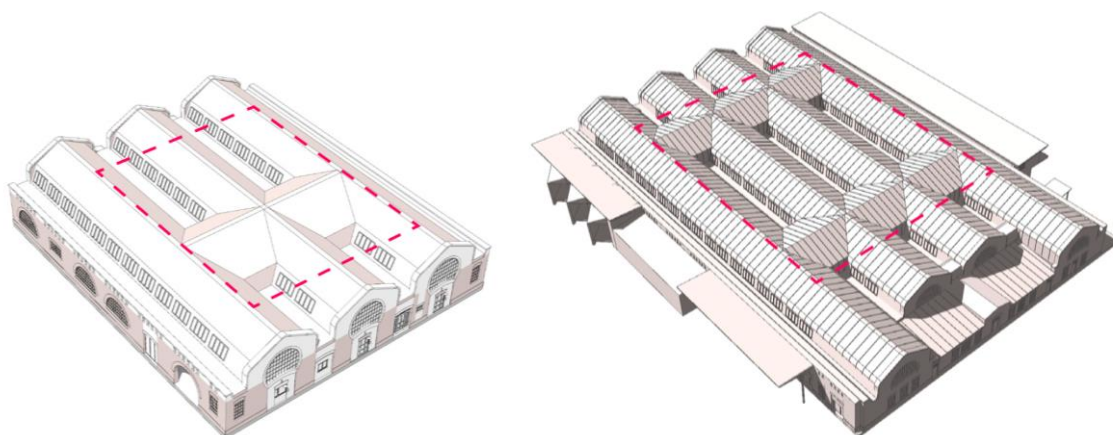
originalhärmande fönster/dörr i original muröppning

modern dörr i sentida muröppning

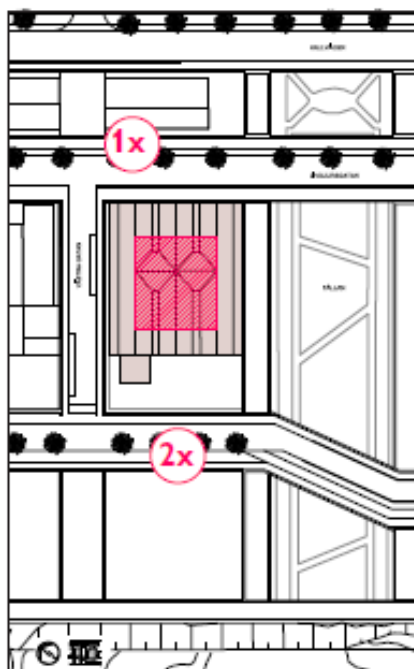


Principillustration för behandling av öppningar, hus 49, fasad mot Kylhusgatan. Illustration: Gatun arkitekter AB.

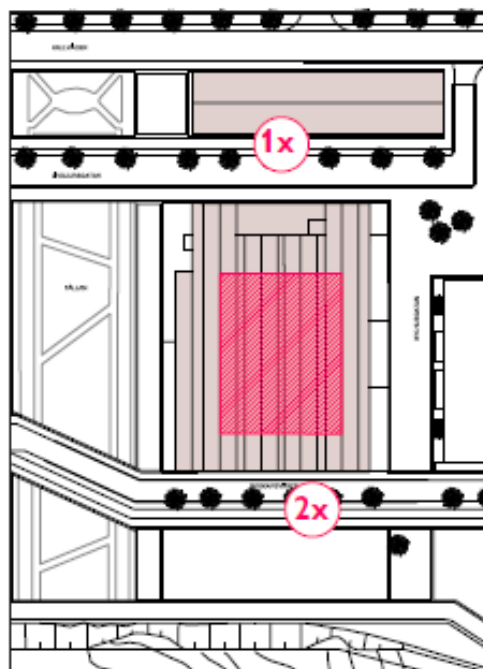
För hus 48 och 49 föreslås en återställande av de ursprungliga valvbågarna på utvalda delar av interiören. Dessutom föreslås tvärkopplingar likt hus 48 och teknikutrustning såsom huvar och kyl- och ventilationsaggregat på utvalda delar av taklandskapet enligt illustrationen nedan:



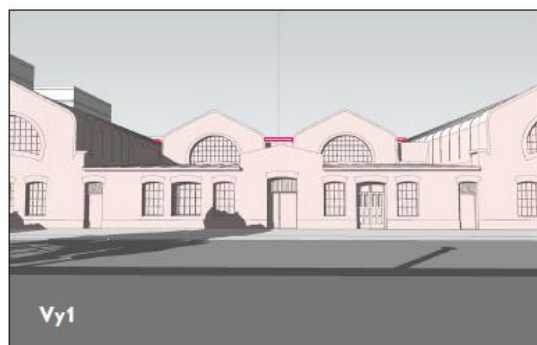
Områden på tak där påbyggnad tillåts för hus 48 och 49. Illustration: Gatun arkitekter AB



Hus 48 - Vyer takvolym



Hus 49 - Vyer takvolym



Vy från gaturum med möjliga takutbyggnader i röd färg. Illustration: Gatun arkitekter AB.

Hus 43 avses i huvudsak bevaras, men eftersom det kommer att byggas på och till mot Livdjursgatan är förändringar i volymen mot väst nödvändiga. Gavlarna i norr och söder kommer också byggas om och öppnas upp och en kontorsentré planeras i mittendelen av östra fasaden mot Hallvägen.

Skyddsbestämmelser samt rivningsförbud

Skyddsbestämmelserna (q) syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och särart ska bestå. Främst gäller detta byggnadernas konstruktion och yttre utformning, men också vissa element i interiör inredning.

Eftersom byggnaderna, hus 41, 48 och 49 har stort kulturhistoriskt värde får de inte rivas. Byggnadernas befintliga volymer får inte ändras, vilket betyder att inga på- eller tillbyggnader tillåts, förutom där så anges på plankartan för att möjliggöra tvärkopplingarna på hus 48 och 49. På plankartan förtydligas för varje byggnad vilka delar av den som ska bevaras eftersom förutsättningarna skiljer sig åt mellan byggnaderna.

Hus 43 avses bevaras men tillbyggnaden i öster innebär att delar av byggnaden rivs. Pelarsystem av stål förutom i samband med håltagningar i fasad ska bevaras. Befintliga fönster och dörrar samt den obrutna takfall mot Hallvägen ska bibehållas.

Varsamhetsbestämmelser

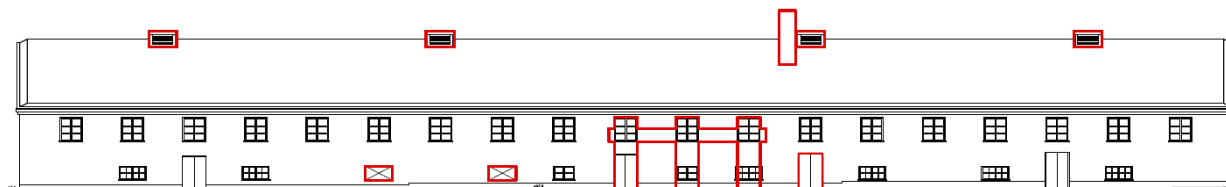
Varsamhetsbestämmelserna (k) omfattar de element som är viktiga att beakta vid förändringar för att den industriella karaktären i byggnaderna ska kvarstå. Även enstaka rester kan berätta en intressant historia.

Som generell varsamhetsbestämmelse för hus 41, 48 och 49 gäller att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras. De värdebärande karaktärsdragen finns beskrivna under kapitlet områdets förutsättningar, sid 14-15. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens huvudkaraktär och/eller tillkomsttid.

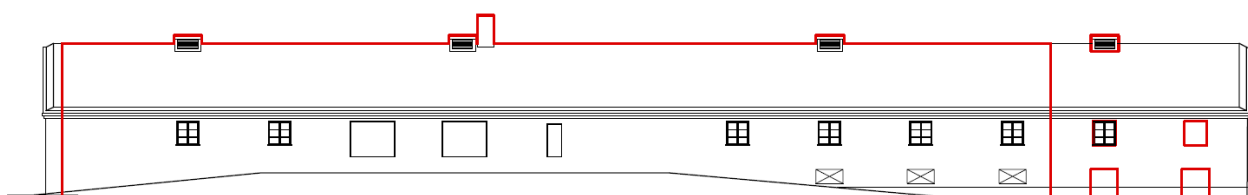
Till- och ombyggnader regleras med utformningsbestämmelser (f). Exempelvis ska nya fönster vara av stål och överensstämma med befintliga avseende dimensioner och kulör. Tillbyggnader såsom tvärkopplingar samt anordningar på tak ska vara anpassade till taklandskapets karaktär, material och kulörverkan.

Hus 43:s fasad ska vara putsad. Interiöra ursprungliga trappor i kalksten och trä ska vid renovering beaktas. I byggnadens östra fasad mot Hallvägen får håltagningar i mur endast ske innanför

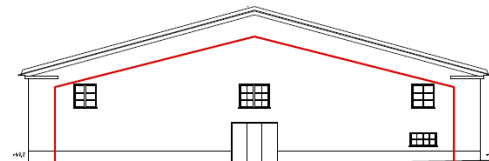
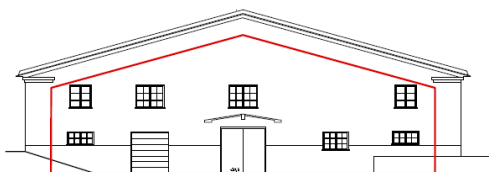
markerat område, se nedan. I byggnadens gavelfasader mot norr och söder får uppglasning och nya entréer endast ske inom markerat område, se nedan.



Hus 43, fasad mot öst. Ändringar får göras inom rödmarkerade områden. Illustration: AIX



Hus 43, fasad mot öst. Ändringar får göras inom rödmarkerade områden. Illustration: AIX



Hus 43, gavlar mot norr (till vänster) och söder (till höger). Ändringar får göras inom rödmarkerade områden. Illustration: AIX

Parker

Fållan

Fållan planeras utvecklas som park för rekreation och lek. Den historiska visuella kopplingen mellan bergväggen i väster och den centrala slaktanläggningen i öster återskapas.



Illustration av Fållan (Nyréns Arkitektkontor).

En aktiv, social park med tydlig programmering

Parkens olika rum tydliggörs med inramning av träd och metallkonstruktioner.

Förslaget innebär att den dramatiska bergskärningen i parkens västra fond samt nivåskillnaden förstärks med plattformar i olika nivåer och bildar en unik, vertikal park som binder samman Fållan med Frötallen. Det är ett sätt att utnyttja ytan mångfunktionellt. Parkens olika rum tydliggörs med en varierad växtgestaltning.



Fållan med möjlig utformning (Nyréns arkitektkontor)

I västra delen föreslås utsiktsplattformar och aktivitetsytor för ungdomar och en lummig skogskaraktär där bergväggen lyfts fram bland annat med belysning. Plattformarna bildar ett tak med olika lekredskap med fallskydd under. Parkens centrala del kommer att utformas för lek, genom en öppen och oprogrammerad yta. Centralt i parken planeras en skålning som ger ett skyddat grönt rum med stark rumslighet och karaktär som är identitetsskapande för området.

Den befintliga parkdelen, med några av områdets få befintliga träd, ska behållas intakt som ett kulturhistoriskt minne med sin utformning med skulpturer, vattenho och sittplatser.

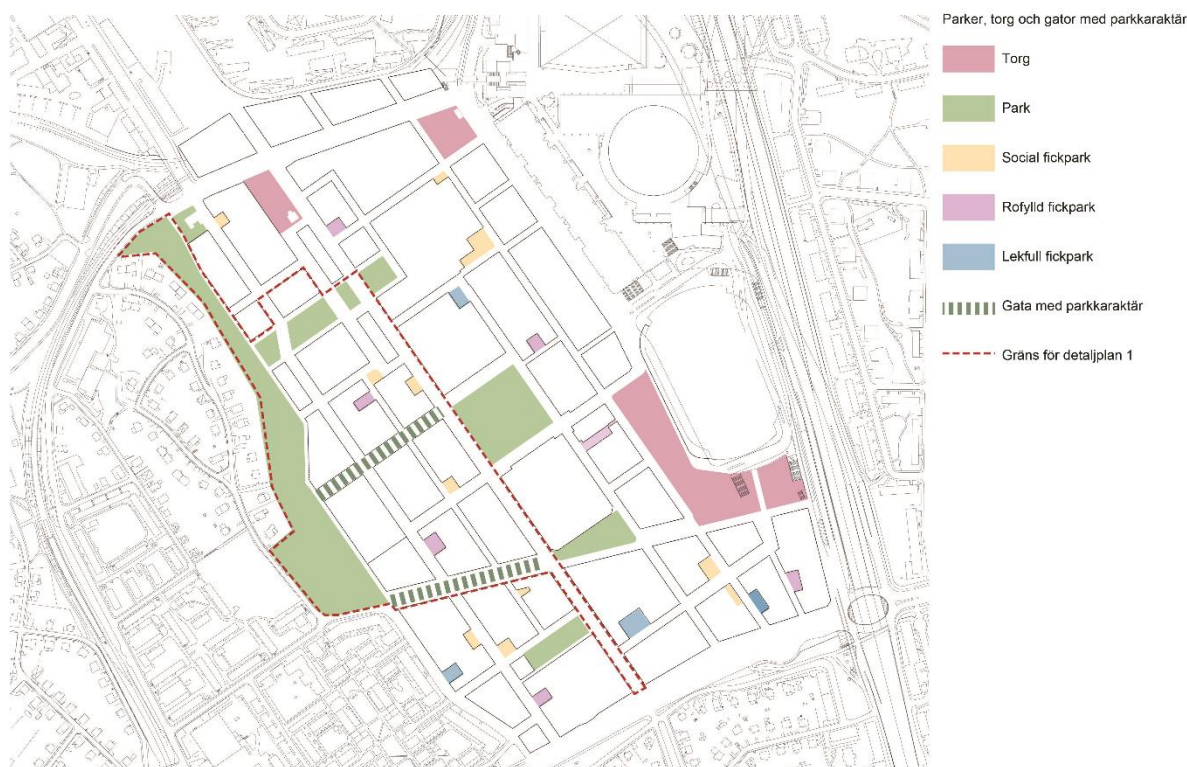
Rummen mellan Fållan och hus 48 och 49 regleras i detaljplanen som TORG men ska ses som en del av parken. Anledningen till att de inte regleras som PARK är att ytorna kommer att behöva hantera viss angöring till verksamheterna i hus 48 och 49.

Parkavsnittens nedsänkta ytor möjliggör för dagvattenhantering vid stora skyfall.

Frötallen

Frötallen är ett befintligt skogsparti som utvecklas och förädlas med naturparkskaraktär. I hela parken skapas lekfulla inslag i den sparade naturmarken. Parken har tydliga entréer och fungerar sammanbindande mellan befintliga och nya bostadskvarter och stadsdelar.

Gångvägssystemet genom Frötallen indelas i gångstråk (som snöröjs och förses med parkbelysning), sekundära stråk samt en spång i trä. Gångvägarnas placering har utgått från befintliga stigars lägen. De lite större lekytorna är placerade där det idag är gläntor.



Parker, torg och gator med parkkaraktär. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

Fickparker

Fickparkerna ska bidra till flikigheten samt områdets grova struktur och upplevelserika karaktär. De har potential att skapa andningshål i den täta bebyggelsen och stärka det gröna nätverket och bidra till upplevelsen av grönska i gaturummet. De fyller därmed en viktig social funktion genom att erbjuda plats för möten, rekreation, lek och upplevelser. Fickparkerna bör därför vara attraktiva under så stor del av året och dygnet som möjligt.

Inom etapp 1 planeras fyra fickparker med en area på cirka 300 kvadratmeter vardera. Fickparkerna kommer att fördelas jämnt över området och integreras i kvartersstrukturen. Fickparkerna föreslås få två olika karaktärer; rofyllda eller sociala.

De fickparker som föreslås ha rofylld karaktär är de i kvarter L och i kvarter Q. Dessa parker planeras få möblemang som

inbjuder till lugna o rofyllda aktiviteter. Enkla picknickbord eller sittbänkar för kontemplation beroende på fickpark.

I kvarter M och O föreslås fickparker av social karaktär. De sociala fickparkerna är i högre utsträckning hårdgjorda och inbjuder till social vistelse, gärna med morgon eller eftermiddagssol. Möjlighet att använda ytan för exempelvis uteserveringar med cafébord eller liknande finns.



Möjlig utformning av fickpark kvarter L. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

Gator med parkkaraktär

När Slakthusområdet utvecklas till en tät och blandad stadsdel får gatan en viktig roll. I Slakthusområdet, som har få större parker och torg, kommer gatan att bli ett av stadsdelens viktigaste offentliga rum. Gatorna gestaltas för rörelser, möten, handel, aktiviteter och för vila

Diagonalen och Slakthusgränds förlängning är två gator som föreslås få parkkaraktär. De planeras som gröna gaturum och knyter ihop områdets parker och därmed fungerar som sammankopplande cykel-, lek- och aktivitetsstråk med utrymme för vistelse.

Slakthusgränds förlängning är bilfri och Diagonalen har en bred zon för grönska och aktiviteter. Gatorna är gröna urbana rum som ger sinnliga upplevelser. De har plats för gatutråd, lek och aktiviteter och uteserveringar.

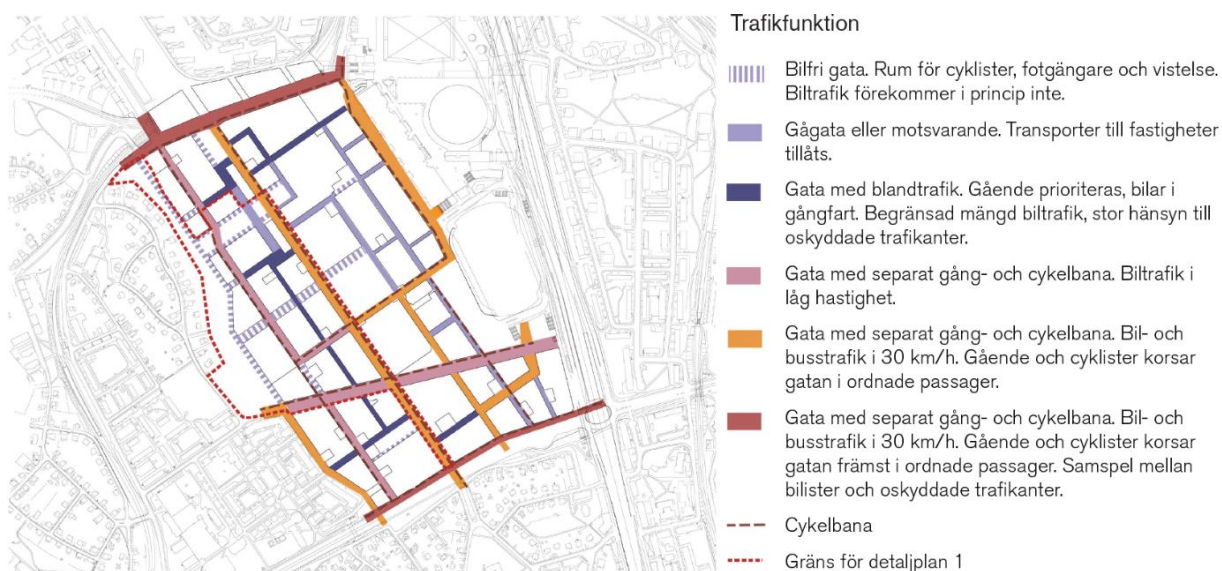
Variation i grönt/hårdgjort är beroende av intelligande verksamheter. I Slakthusgränds förlängning ligger mycket

ledningarna vilket styr användningen av växtlighet. Diagonalen är en funktionsindeldad lågfartsgata som har en bred aktivitetszon på norra sidan som kan planteras med träd och aktiveras med fasta eller spontana möbler som lockar till lek och samvaro. Planteringarna hanterar dagvatten och bidrar med ekosystemtjänster.

Gator och trafik

I Slakthusområdet delas gatorna in i tre gatutyper med olika utformning och karaktär. De tre gatutyperna bildar en tydlig gatuhierarki.

Inom detaljplan 1 finns en lokal huvudgata, Hallvägen. De lokala huvudgatorna kommer att bära huvuddelen av biltrafiken inom området. Hallvägen är huvudgata inom området och kommer att vara en av få som löper genom hela området och förbinder Palmfeltsvägen i norr med Enskedevägen i söder. Gatan har en central funktion för cykel- och biltrafik och kommer att bli områdets mest trafikerade gata. Busstrafik på Hallvägen är möjligt men gatans sektion är förhållandevis smal vilket innebär att framkomligheten för eventuell busstrafik kan bli begränsad. De mindre lokalgatorna består av två typer: funktionsindeldade lågfartsgator och funktionsblandade lågfartsgator. De utformas i första hand för gående.



Gatuhierarkier inom Slakthusområdet. Etapp 1 markerad med röd linje. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.



*Visualisering av Diagonalen västerut med Frötallen i fonden.
Illustration: Nyréns Arkitektkontor.*

Slakthusgränds förlängning och södra delen av Boskapsvägen (från Diagonalen upp till Hallmästarvägen) planeras som gånggator. Livdjursgatan planeras för blandtrafik.

Hastighetsbegränsningen i hela Slakthusområdet kommer, som idag, att fortsätta vara 30 km/timme på alla gator utom de var motorfordon ska framföras på gåendes villkor.

Bilparkering

För att arbeta vidare med en hållbar mobilitet i enlighet med Stockholm stads framkomlighetsstrategi har Exploateringskontoret tagit fram en mobilitets- och parkeringsstrategi (MOPS) som ska gälla för hela Slakthusområdet. Dokumentet syftar till att presentera riktlinjer för parkering och mobilitet i området för att bland annat åstadkomma förutsättningar för att skapa gaturum som kan användas för vistelse och bjuder inte in biltrafik. För varje etapp tas även fram en handlingsplan för mobilitetsåtgärder.

I enlighet med handlingsplanen för etapp 1 kommer bilparkering huvudsakligen att anläggas i ett gemensamt garage under skolkvarteret (kvarter P). Mobilitetshuset ska tillgodose behovet av boende- och besöksparkering. In- och utfart till garaget avses ske från Diagonalen men kan under en övergångsperiod ske via Lindevägen fram till att kommande etapp av Slakthusområdet är planlagd.

Entré för fotgängare sker primärt från separat entrébyggnad längs Boskapsvägen. En uppgång för nödutrymning planeras i skolkvarterets nordvästra hörn, i änden av Slakthusgränds förlängning.

Inom ett av planområdets kvarter, kvarter R, möjliggörs för ett separat garage, i första hand för att kunna lösa tillgängligheten till bostäder i det enskilda kvarteret.

Mobilitets- och parkeringsstrategi

Mobilitetsplaneringen utgår från ett uppsatt mål för Söderstaden där bedömningen är att områdets centrala läge med närhet till innerstaden samt god tillgång till högkvalitativ kollektivtrafik ger goda förutsättningar att planera för större andel gående och cyklister och mindre mängd biltrafik.

Stadens övergripande riktlinjer för parkering vid nybyggnation av flerbostadshus tillämpas som utgångspunkt. Inom Slakthusområdet ställs krav på byggaktörer vid markanvisningsförfarandet att arbeta med gröna parkeringstal motsvarande ambitiös nivå. Förutsatt att byggaktören genomför åtgärderna i en till planen tillhörande handlingsplan uppgår parkeringstalet till 0,3 för bostäder. För arbetsplatser och verksamheter saknar staden aktuella riktlinjer. Varje byggaktör ombeds att göra en egen behovsbedömning och motivera ett skäligt parkeringstal inom intervallet 0–4 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter/BTA.

Byggaktörerna uppmanas också ta fram en grön resplan med förslag på mobilitetsåtgärder för att därigenom minska antalet parkeringsplatser och främja andra färdmedel. Staden provar föreslagna p-tal och förslag till mobilitetsåtgärder innan slutligt parkeringstal för kontor och verksamheter fastställs.

Samtliga parkeringstal och åtaganden för parkering sammanställs i en handlingsplan som görs för den aktuella detaljplanen. Handlingsplanen utgår från målen i den övergripande mobilitets- och parkeringsstrategin för Slakthusområdet.

I Slakthusområdet föreslås att mobilitetshuset drivs och sköts genom parkeringsköp. Parkeringsköp innebär att varje byggaktör köper ett antal platser från ett parkeringsbolag istället för att anlägga parkering inom den egna fastigheten. Hur många p-platser respektive byggaktör är skyldig att köpa ges i p-talet 0,3

parkeringsplatser per lägenhet samt resplanen för arbetsplatser. Eftersom parkeringen löses i gemensamma anläggningar kan samnyttjande ske med besöksparkering. P-talet för bostäder inkluderar alltså såväl boende- som besöksparkering.

Behovet av parkeringar för arbetsplatser bör i största möjliga mån täckas av samnyttjande i befintliga anläggningar.

Gång- och cykeltrafik

Huvudcykelstråk genom etapp 1 i nordsydlig riktning är Boskapsvägen, i enlighet med stadens övergripande cykelplan. Stråket utgör en viktig länk mellan Bolidenvägen i norr och Enskedevägen i söder. Dubbelriktad cykelbana längs med västra sidan planeras. Den föreslagna cykelbanan är bredare än stadens generella riktlinje.

Utmed Hallvägen planeras för dubbelriktad cykelbana längs östra sidan. Cykelbanan planeras fungera som lokalt cykelstråk.

Längs Diagonalen i söder planeras för en öst-västlig förbindelse med separat cykelbana.

I Frötallen är gångtrafikanter prioriterade och cykeltrafik kan förekomma i begränsad omfattning. Cykeltrafik där är mer av lokal karaktär för att nå målpunkter inom planområdet. På gångfartsgator är cykeltrafik tillåten, men på fotgängares villkor.

Cykelparkering

Riktlinjer för cykelparkering vid nyproduktion följs och inom etapp 1 är parkeringstalet fyra cyklar per 100 kvadratmeter/BTA för bostäder och 0,2 cykelparkeringar per anställd för arbetsplatser.

Cykelparkering för boende och arbetsplatser ska ordnas på kvartersmark. Cykelparkering för besökare ordnas i första hand på kvartersmark, på förgårdsmark eller genom indrag i kvarteren. Detta gäller även för besökare till handel, kultur och service. I andra hand kan cykelparkering för besökare till exempelvis publika målpunkter ordnas på allmän mark där det är möjligt och lämpligt. Långtidsparkering ska ordnas väderskyddat och maximalt 50 meter från entrén.

Placering av cykelparkeringar är en viktig förutsättning för deras användbarhet. Cykelparkeringsplatser ska anläggas i nära

anslutning till entréer och utan onödiga omvägar.

Parkeringslösningarna ska vara användarvänliga. Utrymmet för cykelparkering ska ge plats även för lastcyklar, specialcyklar och förvaring av exempelvis hjälm och utrustning.

Kollektivtrafik

I planen för utbyggnad av tunnelbana ingår en ny station Slakthusområdet för blå linje med uppgångar i norra och centrala delen av området. Denna station ersätter Globens och Enskede gårds tunnelbanestationer. Med den nya tunnelbanestationen, som planeras öppna 2030, kommer gångavståndet till tunnelbana vara maximalt 300 meter i hela detalplaneområdet.

I programmet föreslås en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen. När bron är på plats blir avståndet till Blåsuts tunnelbana från detalplaneområdet cirka 600 meter. Bron är också viktig för att nå närliggande grönområden till fots eller med cykel

Norr om Slakthusområdet ligger den strategiskt viktiga knutpunkten Gullmarsplan där byte kan ske mellan tunnelbanans gröna och (framtida) blå linje samt bussar till bland annat angränsande kommuner i söder.

I anslutning till Arenavägen och Palmfeltsvägen norr om planområdet finns även Tvärbanan med spårförbindelse till Solna station via Årstaberg, och Sickla.

Genom det goda kollektivtrafikläget för planområdet planeras i dagsläget inte för ny busslinje genom Slakthusområdet. Om en framtida linje förläggs inom området, bedöms Hallvägen vara den lämpligaste sträckningen även om gatans sektion gör att framkomligheten för buss kan vara begränsad.

Varuleveranser

Lastning och lossning av gods hanteras från gatumark. Angöring på lokalgator sker från körbana, inga särskilda angöringsfickor planeras.

Förutsättningar för lastplatser längs huvudgator studeras i den fortsatta processen och placeras utifrån gatans utformning och intilliggande verksamheters behov. Lastplatser på gatumark kan komma att tidsregleras och endast tillåta leveranser vid vissa tider på dygnet.

Avfallshantering

I området förbereds för sopsug för tre fraktioner. Övriga fraktioner samlas in i miljörum på kvartersmark. För att inte störa annan trafik bör miljörum inte placeras längs huvudgator eller mer trafikerade lokalgator.

Tillgänglighet

För att klara gällande tillgänglighetskrav för parkering för rörelsehindrade medger gatuutformning att parkering för rörelsehindrade kan anläggas inom 25 meter från entré i gatumark. Stadens egna riktlinjer om tio meter eftersträvas men är inte möjliga att uppnå i alla lägen inom den här etappen.

Service

Grundskola för cirka 900 elever, årskurs F-9 planeras i den aktuella etappen, i kvarter P. Skolan planeras ha en idrottshall som med fördel hålls tillgänglig för aktiviteter efter skolans öppettider.

Inom den aktuella etappen planeras dessutom för en separat fullstor idrottshall norr om skolkvarteren. Avsikten är att idrottshallen ska få en mångsidig användning. Delvis ska den användas av gymnasieskolan som planeras i kommande etapp liksom av allmänhet och föreningslivet.

Tre förskolor om fem avdelningar vardera planeras inom detaljplaneområdet i kvarter K, R och N. Till förskolorna ska det finnas en förskolegård som med fördel kan samutnyttjas med boende. Förskolorna föreslås vara cirka 900 kvadratmeter och förskolegårdar ska vara minst 1000 kvadratmeter.

Detaljplanen ger möjlighet att inrätta lokaler för centrumändamål i bottenvåningar och ställer krav på detta i vissa strategiskt utpekade lägen. För att möjliggöra ett aktivt gatuliv samt skapa en ökad känsla av trygghet i viktiga stråk och platser regleras användningen. Inom område betecknat med C2 bör det eftersträvas att minst 50% av fasadlängden mot allmän plats GATA utformas som centrumändamål. Med centrumändamål menas verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och kommer att byggas ut i detaljplanen. Dagvattnet separeras från det kombinerade systemet.

El/Tele

Ellevio försörjer området med el. Nya ledningar, elskåp och nätstationer behöver byggas ut inom detaljplanen.

Stokab, Skanova och Tele 2 har fibernät som byggs ut så att alla fastigheter kan ansluta sig.

Energiförsörjning

Samtliga byggaktörer som har fått markanvisning åtar sig att uppfylla stadens hållbarhetskrav som bland annat innebär en energianvändning om högst 55 kWh/kvadratmeter.

Ny elnätstation planeras inom den här etappen i Frötallen. En större elnätstation inryms även i det gemensamma garaget i den sydvästra delen av detaljplanen. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Befintligt nät byggs ut så att det når alla fastigheter. Enstaka fastigheter förses med gas och fjärrkyla.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske med sopsug, i Stockholm Vatten och avfalls regi, kombinerat med miljörum i fastigheterna för de fraktioner som inte kan tas omhand i sopsugen.

En sopsugsanläggning planeras i bergrum vid Bolidenvägen som är tänkt att försörja närområdet, inklusive Slakthusområdet. Ett detaljplanearbete pågår för området mellan Konstgutarvägen och Bolidenplan, nordväst om Slakthusområdet (Dp 2015-18102) som utreder möjligheterna till anläggningen. Vid behov finns plats för en tillfällig sopsugsanläggning inom Slakthusområdet om detaljplanen för sopsugsanläggningen skulle fördröjas.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats är maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator eller kvartersgator.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Den vegetation som finns i planområdet idag bevaras i stort och sätts in i ett nytt sammanhang. Förslaget tillför gröna markytor och nya träd i vissa gator, i parker och på torg.

Träden på den befintliga gröna delen av Fällan behålls intakt och kompletteras med nya träd.

Det befintliga skogspartiet i naturparken Frötallen utvecklas och förädlas med naturparkskaraktär och skydd mot slitage vidtas. Detta kommer kräva större insatser av drift och slitagetåligt utförande och materialval.

Naturvärden

Frötallen bevaras men tillförs nya aktiviteter men bedöms fortsatt kunna ingå i habitatsnätverket för barrskogslivande arter.

Tillkommande växtlighet i anpassas till befintligt barrskogshabitat. Gator i nord-sydlig riktning kan beroende på artval bidra till att stärka spridningskorridorer då ingen växtlighet finns där idag.

Rekreation och friluftsliv

Den befintliga lilla parkdelen av Fållan kommer ingå i den nya parken Fållan som förväntas locka många besökare. Naturparken Frötallen förväntas locka barn och förskolor i området samt bli ett utflyktsmål för lek. Den kommer även vara ett viktigt promenadstråk och länk i ett parkstråk som sträcker sig utanför planområdet.

Grönytefaktor

Stockholms stad har ett övergripande ansvar att skapa god bebyggd miljö både inom stadens offentliga och privata delar. Grönytefaktor/GYF för kvartersmark är ett av många verktyg i detta arbete och kompletterar stadens övriga arbete med ekosystemtjänster och den offentliga grönskan i parker och på gator och torg. För att aktivt arbeta med så många kvaliteter som möjligt i utemiljön arbetar Stockholms stad med grönytefaktor på kvartersmark. De funktioner som eftersträvas med hjälp av grönska och hantering av dagvatten är:

- att dämpa effekten av negativa klimatförändringar
- att tillföra sociala värden
- att gynna områdets biologiska mångfald

Avsikten är att grönytefaktorn ska inspirera byggaktörer att arbeta med lokalt anpassad grönska och bidra till att stärka ekosystemen inom kvartersmark. För skola, förskola och de flesta nybyggda bostadskvarter med bostadsgårdar ska grönytefaktorn 0,6 uppnås.

För befintliga byggnader råder speciella förutsättningar då dessa ofta saknar obebyggd kvartersmark. Kvarter Q saknar bostadsgård eftersom gestaltningsidén bygger på att kvarteret utformas efter en gränd som löper igenom radhusen. I det kvarteret kan en GYF 0,4 uppnås.

All mark utanför kvarteren är allmän platsmark. De befintliga byggnaderna som sparas inom detaljplaneområdet, undantas från krav på grönytefaktor på grund av att växtlighet bedöms påverka det historiska värdet negativt.

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

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

Stora delar av den allmänna platsmarken inom detaljplanen, cirka 89 %, kommer med föreslagen utformning att klara Stockholms stads fördröjningskrav på 20 mm. Detta sker genom fördröjning på gatumark med trädrader och skelettjordar.

För de gator som saknar trädrader klaras inte fördröjningskravet. Det gäller Hallmästarvägen, Livdjursgatans förlängning samt en del av gång- och cykelväg i den västra delen av planområdet som tillsammans motsvarar cirka 11 % av allmän platsmark.

Fickparkerna består av potentiella ytor för eventuell ytterligare fördröjning av gatudagvatten vilket i så fall får motsvara en fördröjningsbuffert för den allmänna platsmarken inom planområdet. Fickparkernas fördröjningspotential föreslås utredas i vidare projektering.

För kvartersmark i de olika kvarteren föreslås ett flertal dagvattenåtgärder såsom:

- Avvattning till nedsänkta växtbäddar/regnbäddar för fördröjning och rening,
- Avvattning till upphöjda regnbäddar utmed fasad som ansluts till under liggande dagvattenmagasin eller via stuprör som ansluts direkt till underjordiska makadammagasin.
- Avvattning till planteringsjordar samt gröna tak.
- Dagvattenkassetter intill husfasaden på friser
- Skelettjordar på inom kvarterens friser.
- Öppna dagvattenmagasin i form av svackdiken.

En förändrad markanvändning i kombination med en genomtänkt dagvattenhantering där rening och fördröjning sker i exempelvis regnbäddar och underjordiska magasin, som föreslagits för några av kvarteren, beräknas ännu tydligare leda till en förbättring av kvaliteten på det dagvatten som avrinner från området.

Av de dagvattenutredningar som sammanställts för kvartersmarken inom detaljplanen framgår att de nya kvarteren klarar Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering, det vill säga, att cirka 90 % av årsnederbörden kommer att genomgå rening och fördröjning om systemet byggs enligt rekommendationer i dagvattenutredningarna. Det visas också i föroreningsberäkningarna att i princip alla föroreningar förväntas minska efter exploatering med föreslagen dagvattenhantering. För kvarter F, I, J och O med stor del befintliga äldre byggnader har endast begränsad dagvattenhantering redovisats.

Planerad exploatering och förändrad markanvändning beräknas ensamt medföra stora vinster med avseende på dagvattenkvalitet inom detaljplanen. Uppkomsten av dagvattenföroreningar förväntas minska när potentiellt förorenade industriytor ersätts med bland annat bostäder och skolor med inslag av grönytor. Föroreningsbelastningen från gator och allmän plats förväntas minska för alla ämnen till följd av rening av gatudagvatten i trädrader där skelettjordar anläggs.

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. 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. De samstämmiga resultaten från dagvattenutredningarna bedöms påvisa att föreslagen utbyggnad inte kommer äventyra uppfyllnad av miljökvalitetsnormer för recipienten (Strömmen). Stadens bedömning är att ett genomförande enligt detaljplanen inte äventyrar att miljökvalitetsnormer för vatten nås för recipienten.

Landskapsbild och stadsbild

Den ändrade markanvändningen bedöms få positiva konsekvenser för Slakthusområdet och närområdet, då den nya användningen innebär att det öppnas upp för allmänheten. Den ökade tillgängligheten till området erbjuder nya vyer som ökar möjligheterna att uppleva Slakthusområdets kvaliteter, såsom Frötallen, med vyer över de bevarade kulturhistoriska byggnaderna, parken Fållan med mera.

Konsekvenserna för landskapsbilden bedöms först och främst utifrån Frötallen i väster. Vid ett plangenomförande föreslås området öppnas upp för allmänheten genom att staket och monotona husfasader tas bort och ersätts av bland annat bostadsbebyggelse, skola, skolgård och parkutrustning. Detta bedöms innebära positiva effekter för landskapsbilden.

Planområdets topografi ändras endast marginellt, främst för att förbereda grundläggning och bostadsgårdar då en stor del av planområdet redan är hårdgjort och relativt plant i dagsläget. Påverkan på landskapsbilden utifrån topografiska konsekvenser bedöms därför som liten.

Stadsbilden förändras i och med att ett stort antal byggnader med långa monotona fasader ersätts med ny bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen är förvisso högre än den befintliga, men genom sin funktion och variation bedöms påverka stadsbilden positivt. Gaturummets nya utformning, som kommer att bli mer anpassat till omkringliggande bebyggelse avseende skala och gatubredder med mera, är ytterligare en anledning till att konsekvenserna för stadsbilden blir positiva.

Påverkan på riksintresset för kulturmiljövård

Planområdet angränsar till två riksintressen för kulturmiljövård (Gamla Enskede och Skogskyrkogården). En antikvarisk konsekvensanalys (Nyréns, 2020) för detaljplanen har studerat eventuell påverkan på riksintresseområdena.

För riksintresset Skogskyrkogården är det riksintresseuttrycket *Utblickar mot omgivningarna* som potentiellt skulle kunna påverkas. I konsekvensanalysen har vyer från Skogskyrkogården studerats. En utbyggnad i enlighet med förslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Avseende riksintresset Gamla Enskede är riksintresseuttrycken *Den terränganpassade stadsplanen och små centrumbildningar med offentliga byggnader som skola och kyrka* de som potentiellt skulle kunna påverkas. I konsekvensanalysen har tre vyer studerats. En av vyerna bedöms inte påverkas medan de två övriga endast bedöms få en begränsad påverkan. De tillkommande volymer som syns i vyn har i relation till redan uppförda större volymer som Globen och Tele2 Arena endast måttlig påverkan. Gamla Enskedes täta struktur och rikliga vegetation bildar en egen stark miljö, tålig mot visuell påverkan utifrån. De volymer som syns bedöms ha en begränsad påverkan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturmiljön som helhet

Planförslagets bostadsbebyggelse innebär en skalförskjutning inom Slakthusområdet med byggnadshöjder i områdets södra delar vars motsvarighet tidigare endast funnits i områdets nordvästra och nordöstra delar. Förändringen ligger i linje med

planprogrammets intentioner om arkitektonisk variation med en mångfald av verksamheter och historiskt djup.

Gällande den yttre miljön lyfts befintliga kvaliteter fram, exempelvis bergsskärningen, ursprunglig planstruktur och läget för järnvägssträckningen. I söder och väster ersätts relativt sent tillkommen och lågt värderad bebyggelse med bostadsbebyggelse och karaktären ändras från industrimiljö till bostadsmiljö. Samtidigt lämnas den äldsta lägre och centralt placerade bebyggelsen relativt ostörd i sina sammanhang och får långvarigt skydd genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Den öppna platsen Fällan återfår sin historiska koppling till järnvägssträckningens läge längs bergsskärningen. Det understödjer berättelsen om slakthusområdets funktion eftersom den tydliggör sträckningen av den produktionslinje utmed vilken djur lastades av från tågen i väster för att via boskapsvallarna slaktas och styckas i områdets östra del.

I den till detaljplanen medföljande antikvariska konsekvensanalysen (Nyréns, 2020) bedöms påverkan på Slakthusområdet som fysisk miljö vara avsevärd genom att delar rivs och genom att de tillägg som föreslås har stor skala. Å andra sidan föreslås förlorade kvaliteter att återtas och brutna samband att återupprättas. Sammanvägt bedöms påverkan inom planområdet vara i linje med de avvägningar som gjordes i planprogrammet. Den bedömning avseende påverkan som gjordes i den antikvariska konsekvensanalysen i samband med det bedöms fortfarande vara aktuell.

Kvarter F, I, J (Hus 41, 48 och 49)

Princip om öppningar och tvärkopplingar

Förslaget om en princip för öppningar i fasad bedöms generellt sett som positivt för kulturvärdena genom att det möjliggör bevarande av såväl ursprungliga dörr- och fönsteröppningar som senare förändringar. Det bedöms också svara upp till utgångspunkten om bevarande och förändring utifrån bebyggelsens egna villkor.

Samtidigt kan en princip för öppningar medföra risk för att en tidigare varsam förändring, en viktig årsring i en byggnads historia, byggs bort eller ändras utan större eftertanke. En bedömning av hur förändringar med nya eller ursprungliga öppningar påverkar byggnadernas kulturhistoriska värde är

beroende av detaljutförandet i den enskilda ändringen och förutsätter en bedömning i varje enskilt fall.

Gällande nya tvärkopplingar bedöms dessa ge negativa konsekvenser avseende byggnadernas exteriör genom att dess ursprungliga takutförande förändras. Förståelsen för byggnadernas historiska- och verksamhetspräglade användning riskerar att försämrats. En förutsättning för att byggnaderna ska bevaras är dock att de används, vilket ställer krav på ändamålsenlig anpassning av byggnaden. Nya förbindelser, komplement-funktioner och utrymmen för installationer behöver tillföras och dessa bör förläggas där de påverkar byggnadens arkitektur i minsta möjliga mån. Tillkommande tvärkopplingar innebär vidare att det finns större möjligheter att ta tillvara den potential till rumsupplevelse och förståelse för byggnadernas ursprungliga funktion och arkitektur som byggnadernas långa skepp kan ge. Av den anledningen bedöms tvärkopplingar inom angivna delar av taken som mer varsamma än alternativa lösningar med nya installationer och sänkt takhöjd i större delen av byggnaderna och åtgärden rekommenderas från kulturhistorisk synpunkt.

Gestaltning av den yttre miljön

Klängväxter intill fasaden bedöms inte ge några konsekvenser för det kulturhistoriska värdet. Nya tillägg med planteringskärl, växtbädd och träd innebär en viss förändring av kvarterens karaktär. Tilläggen är samtidigt reversibla och bedöms inte medföra några konsekvenser för de kulturhistoriska värdena.

Bedömningen av föreslagen ny gestaltning av den yttre miljön för endast de aktuella fastigheterna är att det inte medför någon större påverkan på Slakthusområdets kulturvärden som helhet. Risken är dock att flera liknande förändringar kan försämra förståelsen av platsens historiska användning och uttryck som avskalad och präglad av slakteriverksamhet.

Om de kulturhistoriska värdena får stå tillbaka till förmån för ett område präglat av grönska i olika former är det viktigt att stärka och tydliggöra andra delar av kulturmiljön så som exempelvis kvarterstruktur, markbeläggningar och andra industriella lämningar i området. Olika utföranden medför även risk för att områdets oborstade och industriella karaktär går förlorad. Det sammanbindande golvet har därför en stor betydelse i att förtydliga områdets historiska användning.

Rivning av skyddsrummet

Tillbyggnaden med skyddsrum är en enkel byggnadsvolym från 2005 med plåtfasader. Byggnaden bedöms inte ha något kulturhistoriskt egenvärde och en rivning påverkar inte platsens kulturvärden.

Kvarter O (Hus 43)

Föreslaget tillägg

Den nya tilläggsvolymen från den västra sidan blir mycket dominant. Samtidigt är den ursprungliga byggnaden friställd i hög grad, och dess volym är fortsatt läsbar genom ett tydligt indrag från den södra gaveln, och ett mindre vid den norra. Omgivande kvarter kommer enligt förslag att bebyggas med volymer av samma höjd som den här föreslagna tillbyggnaden. I det nya området kommer den därmed inte att dominera och dess höjd bedöms inte vara problematisk ur kulturhistoriskt hänseende.

Nybyggnadens relation till befintlig byggnad måste utgå från att skapa en tydlig kontrast samtidigt som man eftersträvar en harmonisk helhet. Fasadens materialitet blir här en viktig komponent. Den föreslagna fasaden i tegel bedöms vara ett fasadval som kan fungera bra ihop med den befintliga putsade byggnaden. Nybyggnadens glaspartier måste studeras noggrant för att hitta ett glas som inte gör den glasintensiva höga byggnaden reflekterande.

Ingrepp i befintlig byggnad

Byggnaden är till sin volym intakt sedan 1930-talet, men den har genomgått flera större förändringar i fråga om portar, lastkajer och marknivåer. Många av dessa ändringar är gjorda på 1950- och 1960-talet. Vid utvecklingen av byggnaden är det viktigt att värna de bevarade delarna och detaljerna från 1930-talet, genom att ge byggnaden en anpassad användning.

Ombyggnadsförslaget innebär omfattande fasadförändringar medan volymen bibehålls relativt intakt. Uppglasning av byggnadens gavlar och nybyggnadens anslutning i väster är stora ingrepp, som innebär delvis rivning av byggnadens stomme och fasad. Dessa åtgärder innebär dock att befintlig byggnad och nybyggnad integreras och att befintlig byggnad genom nya gavlar anknyter till tillägget. Den befintliga volymen är idag mycket sluten, och arkitektoniskt anpassad till sin tidigare funktion. När

byggnaden nu ska få en ny, mer publik användning, är det rimligt att också dess arkitektur anpassas på ett varsamt sätt.

Byggnaden i landskapet

Idag står byggnaden relativt öppet eftersom Hallvägen är en av områdets bredare gator. Övrig närliggande bebyggelse är av samma lågmälda industribyggnadstyp, enkelt gestaltade och i huvudsak en till två våningar höga. Många av dessa byggnader kommer enligt nuvarande planer att rivas. Närmast i sydost bevaras och delvis utvecklas ett kvarter, men i övrigt ser all den närmaste bebyggelsen ut att ersättas av nybyggnader. Detta gör den befintliga magasinsbyggnaden till en mycket viktig komponent i den nya stadsbilden, där det betonats att de byggnader som bevaras ska bidra till en blandad stadsdel där byggnader från olika tid vittnar om områdets långa och värdefulla livsmedelshistoria. Mitt emot byggnaden mot öster, ersätts befintlig bebyggelse av en öppen träd- och gräsbevuxen park. Detta kommer att göra magasinet än mer exponerat i stadsbilden. Av dessa skäl, byggnadens representativitet i området samt dess exponerade läge, bedöms att det är viktigt att den bibehåller sin industriella karaktär och inte förändras för mycket.

Sammanfattningsvis bedöms tillbyggnaden vara möjlig med utgångspunkten att även omgivningen omvandlas i samma riktning. Här bedöms att befintlig byggnad fortsatt kommer att vara avläsbar som ett historiskt spår, samtidigt som den genom anpassningar får en anknytning till tillbyggnaden. Magasinet blir en brygga mellan det äldre slakthusområdet och det omvandlade område som är nära förestående.

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för buller från vägtrafik och ljud från verksamheter i Tele2 arena men även bland annat ljud från lekande barn. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösningar för kvarteren inom etapp 1 får de planerande bostäderna inom etapp 1 god ljudkvalitet.

Vid fasader mot Hallvägen blir ekvivalentnivåerna upp mot 65 dB(A) och vid fasader mot Boskapsvägen upp mot 60 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna. Med skisserade lägenhetsutformningar kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Samtliga lägenheter om högst 35 kvadratmeter får högst 65 dB(A) ekvivalentnivå på alla sidor, många av dessa lägenheter får högst 60 dB(A). Alla större lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen, många lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå på alla sidor.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Dessa uteplatser kan anordnas på gårdarna bör vara minst 12 kvadratmeter stor och kräver troligen tak för att skärma bullerregnet så att 50 dB(A) ekvivalentnivå kan uppnås.

Den planerade skolan i kvarter P utsätts för buller från trafiken på Boskapsvägen, Hallmästarvägen och Diagonalen. Vid planerad skolbyggnads fasad mot Boskapsvägen blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Övriga fasader får högst 55 dB(A). Med 2 m högt bullerskydd längs Boskapsvägen och Diagonalen blir den ekvivalenta ljudnivån högst 50 dB(A) på hela skolgården.

Samtliga förskolegårdar har studerats och de får högst 50 dB(A) ekvivalent och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. För kv N krävs ett 1,5 meter högt bullerskydd längs Boskapsvägen.

Nuvarande verksamhet i Slakthusområdet kommer att avvecklas då det nya området byggs enligt planprogrammets intentioner. Eventuellt kommer verksamhet i hus nr 36 Hallvägen 13 att finnas kvar efter att detaljplan 1 har byggts. Utgående från ljudmätningar på plats blir ljudnivån vid fasad vid kvarter M högst 50 dB(A). Med föreslagna åtgärder för enkelsidiga lägenheter mot Hallvägen med tätt räcke och ljudabsorbent i balkongtak erhålls högst 45 dB(A) vid fasad och riktvärden för industribuller enligt Boverkets vägledning innehålls.

Ljudet från Tele2 Arena som uppkommer vid vissa aktiviteter på arenan, exempelvis fotbollsmatcher med öppet tak, kommer enligt gällande detaljplan för arenan dämpas så att aktuella riktvärden inomhus klaras.

Enligt vision Söderstaden 2030 som Slakthusområdet är del av ska Söderstaden vara Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med idrottsevenemang och konserter. Området ska också ha ett spännande uteliv med ett brett utbud av restauranger, barer och nattklubbar. Bullerdämpande åtgärder för verksamheter är en del av verksamhetsutövaans ansvar, men ljud

från besökare till och från evenemang och nattklubbar är en naturlig del en tät stadsdel av innerstadskaraktär.

Luft, lukt

En luftkvalitetsutredning och spridningsberäkning har utförts. Beräkningarna har utförts för år 2030. Beräkningarna visar inte på några överskridanden av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar (PM10) inom planområdet.

De högsta partikelhalterna förekommer längs med Hallvägen där dygnsmedelhalterna ligger ett par mikrogram över 30 µg/m³ med undantag för kvarteret med enkelsidig bebyggelse norr om Hallmästarvägen där halterna på östra sidan ut mot parken ligger några mikrogram under 30 µg/m³. Längs med Hallmästarvägen ligger halterna kring 25 µg/m³. Längs med Boskapsvägen varierar halterna mellan ett par mikrogram under respektive över 25 µg/m³, med de lägre halterna på den sidan av vägen med ingen eller låg bebyggelse. Övriga gator inom planområdet har relativt lite trafik, vilket innebär att även då utspädningen och ventilationen försämras så påverkas inte halterna nämnvärt i förhållande till nuläget.

Både miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet för NO₂ klaras i hela planområdet för etapp 1 i Slakthusområdet. Miljökvalitetsnormen för PM10 klaras i hela planområdet. Miljökvalitetsmålet gränsvärden klaras överallt förutom längs med Hallvägen. Med en kontinuerligt förnyad fordonsflotta under det kommande decenniet finns förhoppningar om att nivåerna kan minskas ytterligare i framtiden och då klara även miljökvalitetsmålet.

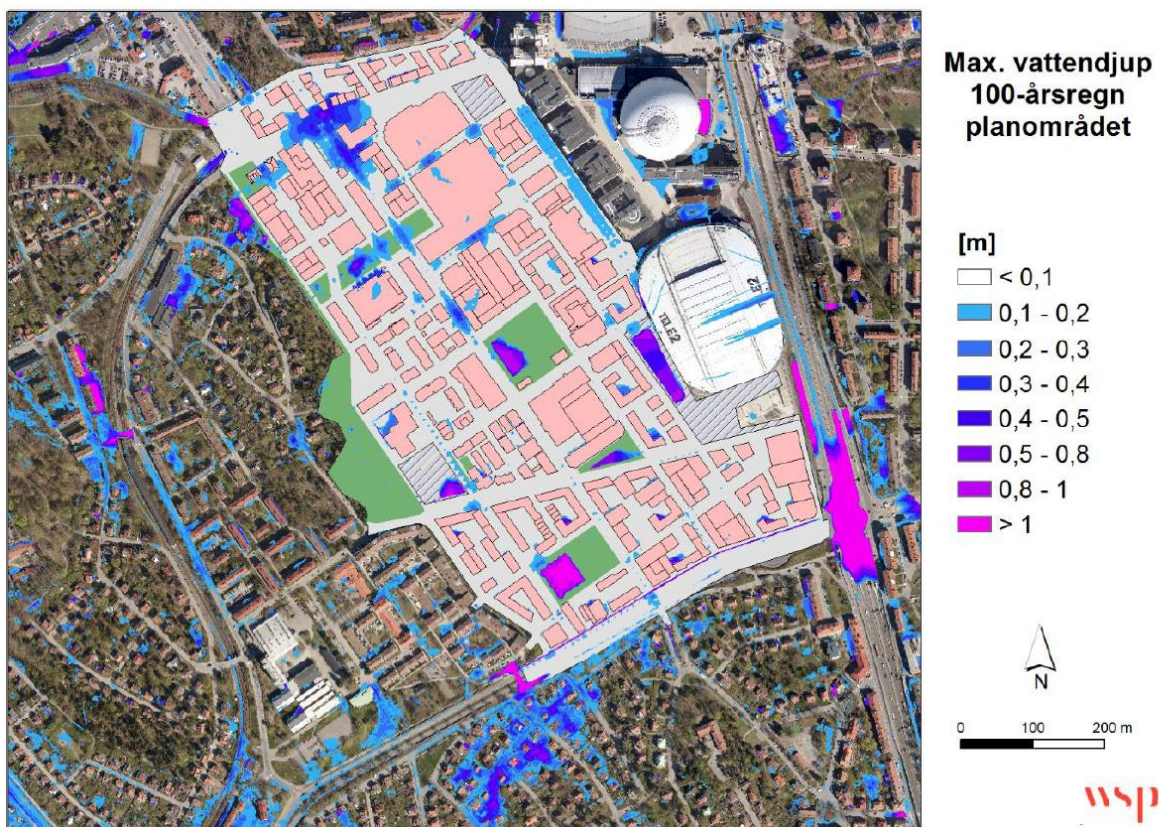
Ras och skred

Marken är lämplig för den planerade bebyggelsen med hänsyn till ras och skred. Vid djupa VA schakter i Hallvägens södra del behövs tillfälliga förstärkningar.

Översvämningsrisker

Utförd skyfallsmodellering (WSP, 2020) visar att en stor del av regnet rinner till parkerna som planeras i samband med exploateringen och som har höjdsatts och utformats för att kunna ta hand om stora mängder vatten. På det sättet minskar översvämningen i gatulågpunkter och intill byggnader inom planområdet.

För programområdet i stort gäller fortfarande att det sker en liten ökning i flöden över Enskedevägen jämfört med nuläget. Ökning i flöden över Enskedevägen är dock betydligt mindre än vad modellering i tidigare skede visat och det finns stor potential att eliminera den ökningen helt i samband med skyfallshantering i sydöstra delen av Slakthusområdet.



Beräknade maximalt vattendjup vid ett klimatkorrigerat 100-årsregn och planerad exploatering (WSP, 2020). Simuleringen visar att skolgården med anpassad höjdsättning kan hantera upp till 500 m3 skyfall. Skolgårdens gestaltning är ännu inte klar. Skulle det visa sig att det får för stora konsekvenser på hur skolgården kan nyttjas så är bedömningen att delar av skyfallet kan hanteras i Södra parken.

Aktuellt planområde tillsammans med ytorna sydväst om denna utgör i stort sett ett eget avrinningsområde vilket gör att man kan titta på vilka konsekvenser ett genomförande av endast dessa två etapper skulle få ur ett skyfallsperspektiv. I flödesanalys framgår att den största delen av flödet från dessa två detaljplaner samlas upp längs Boskapsvägen och leds in i den planerade Södra parken som har tillräcklig kapacitet för att inte släppa vidare något söderut. Bedömningen är att Södra parken kan ges större kapacitet än vad som nu redovisas. Den nya strukturen avlastar även delvis Lindevägen som får ett mindre flöde efter exploatering. Totalt sett minskar alltså utflödet från dessa två detaljplaner efter genomförandet. I etapp 1 ingår även

förlängningen av Hallvägen ut till Enskedevägen. Gatan ligger inom ett annat avrinningsområde. I förhållande till dagens markhöjder kommer den nya Hallvägen att avvattna den lågpunkt som idag finns i korsningen Hallvägen/Kylgatan. Till denna lågpunkt rinner vattnet från övriga området vilket kommer behöva hanteras i kommande detaljplaner. Genomförs även kommande detaljplaner görs ytterligare förändringar i marknivåer som gör att flödet till Hallvägen minskar. Innan detta sker kan vattnet från Hallvägen tillfälligt hanteras inom etableringsområdet söder om detaljplanen.

Aktuell detaljplan är en del i en större stadsomvandling som har fullt stöd i översiktsplanen. Staden har långsiktiga åtaganden och ambitioner i att utveckla Slakthusområdet som helhet i enlighet med Vision Söderstaden 2030 och program för Slakthusområdet. Staden ser ingen möjlighet att planlägga hela programområdet i en detaljplan. Skyfallsanalysen grundar sig av den anledningen på en helhet och visar att skyfall från hela programområdet kan tas omhand genom skyfallsåtgärder i parker och övrig allmän plats, men lösningarna behöver detaljstuderas i detaljplaneskedet. Den etappvisa utbyggnader skapar förutsättningar för staden att på etableringsytorna hantera skyfall i ett läge var den etappvisa planläggningen och utbyggnaden inte skulle kunna genomföras som planerat. Staden har rådighet över dessa ytor. Medel för och åtagandet från staden att även en etappvis utbyggnad av hela Slakthusområdet inte ska påverka nedströms liggande områden säkras genom inriktningsbeslut i exploateringsnämnden inför antagande.

Farligt gods

Nynäsvägen cirka 250 meter från södra delen av planområdet som ligger närmast, är transportled för farligt gods. Den har ingen direkt påverkan på planområdet.

Palmfeltsvägen är omledningsväg för Södra länken.

Grundvatten

Byggnader och anläggningar inom och i anslutning till planområdet ska betraktas 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 medelvärdet för tidigare uppmätta grundvattennivåer. För kvartersmark regleras lägsta nivåer för dränerande ingrepp i plankartan.

Föroreningar

Då många verksamheter av förorenande karaktär har utförts inomhus bör marken under byggnaderna undersökas i samband med rivning av dessa byggnader.

PAH-föroreningen vid hus 48 och parken Fällan överskrider FA och måste saneras för att tillse både en god hälsa och miljö.

Ungefär hälften av proverna i områden där riktvärden för flerbostäder tillämpas överskrider riktvärdena. De påträffade ämnena är icke flyktiga ämnen för vilka hårdgjorda ytor innebär att exponeringsrisken blir liten. Saneringen anpassas till planerad markanvändning.

Inom skolgården uppmättes inga halter över MRR (mindre än ringa risk) vilket tyder på att inga ytterligare åtgärder krävs. Skolgården ligger dessutom ovan garage.

De befintliga grönområdena bör i möjligaste mån hanteras så att de befintliga träderna kvarlämnas för att bevara naturmarkens karaktär.

Fortsatt bör platsspecifika riktvärden tas fram för att kunna skatta exponeringsrisker korrekt genom att ta hänsyn till platsen utformning och användning. Platsspecifika riktvärden kan även minska icke nödvändig borttransport av massor vilket innebär en miljövinst i ett minskat transportbehov.

Påträffade föroreningarna är inte flyktiga eller lättrorliga. De förhöjda halterna påträffas främst i den översta delen av fyllning som kommer att schaktas bort vid exploateringen. Huvuddelen av ytorna inom planområdet kommer att vara hårdgjorda, bebyggda eller återfyllda vilket innebär att exponeringsrisken blir liten. Föroreningarna bedöms vara hanterbara och inte utgöra något hinder för planens genomförande.

Miljötekniska undersökningar i befintliga byggnader
I de miljötekniska utredningar som tagits fram (WSP, 2020) konstateras att det vid en konservativ bedömning inte går att utesluta en oacceptabel risk för människors hälsa i Hus 43, Hus 48 och Hus 49. För att kunna verifiera eller utesluta detta rekommenderas att kompletterande mätningar av PAH i inomhusluft utförs i Hus 43, Hus 48 och Hus 49 innan detaljplanens antagande. För Hus 43 föreslås kompletterande mätningar av lättflyktiga kolväten och för Hus 49 föreslås kompletterande mätningar av bensen. Direktexponeringen av betongen i Hus 43 kan åtgärdas med etablering av lämpligt ytskikt. Kompletterande mätningar av Hus 43, Hus 48 och Hus 49 kommer att ske under detaljplanens granskning.

Ljuförhållanden och lokalklimat

I slakthusområdet är strukturen tät med flera mindre platsbildningar där även gatorna är kvalitativa stadsrum med vistelsevärden. Solstudien redovisar situationen för förskolegårdar, takterrasser och bostadsgårdar. Generellt har parkerna och torgen potential att bli solbelysta. Gatorna i öst-västlig riktning får morgon -och kvällssol. Ljus under dagen är framträdande på gator i nord-sydlig riktning. En indragen övre våning påverkar dock inte resultatet i gatunivå.



20 mars kl. 09



20 mars kl. 12



20 mars kl. 15



20 juni kl. 09



20 juni kl. 12



20 juni kl. 15

Barnkonsekvenser

Idag är Slakthusområdet framförallt ett verksamhetsområde för livsmedelsindustrin. Frötallen används flitigt av förskolegrupper. I övrigt bedöms det inte finnas några befintliga platser inom området som är naturliga målpunkter för barn. Däremot finns det kulturella målpunkter som troligtvis besöks av ungdomar. Det finns många kommersiella och några kulturella verksamheter och destinationsverksamheter, delvis inom Slakthusområdet, men framför allt inom Globen-området.

Fållan, Frötallen, och aktiva bottenvåningar tillkommer som nya målpunkter. Tillsammans med Globen-områdets kommersiella utbud och utbud av sportaktiviteter, tillskapas en variation i stadsdelen.

Frötallen och Fållan är två av Slakthusområdets samlande och större friytor. Därtill kommer det finnas fickparker som aktiveras på olika sätt. Fickparker kan komma att uppskattas av områdets ungdomar, som icke kommersiell mötesplatser där de kan umgås med vänner.

Offentlig friyta

Lindeparken utanför planområdet och Naturparken Frötallen är områdets närmaste grönområde med i huvudsak naturmarkskaraktär. Omgivande förskolor besöker Frötallen för att låta barnen leka av sig. Båda dessa grönområden kommer vara värdefulla för Slakthusområdets barn och unga, särskilt för de som flyttar till området under de första etapperna innan de tillkommande parkerna är färdigställda.

Plantan-parken i Enskede gård är belägen i närheten och kommer troligen nyttjas av de nyinflyttade i det aktuella planområdet. Plantan är redan välbesökt av boende i Enskede gård och Lindeparken kommer fungera som Årstastråkets stadsdelspark. Parken Fållan ska utvecklas till planområdets centrala målpunkt och är uppdelad i fyra sekvenser varav tre inom planområdet. I utformningen och programmeringen av Fållan planeras för olika åldersgrupper (barn, ungdom och vuxna) och för att många aktiviteter kan utföras parallellt inom parken. Av de delar av parken som ingår i planområdet vänder sig de två största främst till barn och ungdomar, medan den bevarade parkdelen närmst Hallvägen är en grön oas som vänder sig till alla invånare och besökare. Den del av parken som ligger utanför planområdet kommer främst vända sig till en vuxen publik och har möjlighet

att vara mer integrerad med de verksamheter som omgivande byggnader erbjuder.

De bilfria gaturummen som föreslås på vissa gator, kan bli ett värdefullt komplement för vistelse till befintliga och tillkommande offentliga friytor med vistelsevärden - parker, fickparker och -torg. Detta innebär både en möjlighet och en utmaning.

Naturparken Frötallen kommer att varsamt utvecklas med aktiviteter och ha en stor betydelse för områdets barn och unga, men även fungera som grönt andningshål för promenader och de sinnliga upplevelser som naturen ger. Tillsammans med Lindeparken och det gröna aktivitetsstråket längs Diagonalen erbjuds ett sammanhängande grönt promenadstråk. En del av naturparken Frötallen planeras för utegym för att möjliggöra spontan fysiskt krävande aktivitet.

Sammantaget kommer planområdet ha god närhet till park men för att ha god närhet till stadsdelspark måste Lindeparken utvecklas med fler kvaliteter. Tillgången på allmänna friytor totalt kommer vara relativt god för ett område med innerstadstäthet medan besöksstrycket på grönytor kommer vara mycket hög med risk för högt slitage.

Skol- och förskolegårdar

I området kommer det finnas tre förskolor och en grundskola. De kommer ha gårdsmiljöer som är små utifrån Boverkets rekommendationer. Boverket rekommenderar att en skolgård har 30 kvadratmeter/ barn och en förskolegård 40 kvadratmeter per barn. Oavsett detta rekommenderar de även att den totala storleken på gård inte ska understiga 3 000 kvadratmeter. Detta kommer inte att uppnås.

Under programarbetet studerades möjligheten att uppnå en tät stadsdel i ett område vars läge är att likställas med innerstaden gällande service och kommunikationer. Samtidigt har inriktningen varit att antalet förskoleplatser ska skapas i enlighet med prognoserna. En av programarbetets slutsatser var att förskolegårdarna behöver ianspråkta stora delar av gårdarna i de kvarter som det föreslås förskolor vilket innebär att övriga gemensamma ytor såsom tak behöver användas för boendes utemiljö. Förskolegårdarna förväntas också behöva samutnyttjas genom att boende nyttjar dessa efter ordinarie verksamhet.

Förskolegårdarna och skolgården är små. Det är därför viktigt att det är nära och enkelt att ta sig till närliggande parker. Närmast ligger Fållan och Frötallen. Detta kommer dock ställa höga krav på skötsel och underhåll samt materialval då slitaget kommer att vara hårt. Som komplement finns även skolgården inom skolkvarteret, som ska kunna användas av områdets barn och unga även utanför skoltid.

Självständig rörelse

För att stadens byggda miljö ska främja barns fysiska och mentala utveckling, behöver det finnas platser som barn och unga klarar av att ta sig till själva. Denna aspekt handlar lika mycket om att det ska vara tryggt och säkert för barn att själva ta sig till skolan till fots, med cykel eller med kollektivtrafik, som det handlar om hur tryggt och säkert föräldrarna uppfattar att området är.

Byggtiden

Slakthusområdet kommer byggas ut successivt under flera år. Det betyder att de barn och unga som flyttar till områdets första bostäder kommer bo och växa upp inom/ intill ett område som är under byggnation. Etappindelningar och en strategisk planering av bygglogistik är avgörande för hur byggtiden påverkar barns miljö. För att dessa barn och unga ska få en god boendemiljö och trygg och säker omgivning, behöver flera aspekter kring byggnationen planeras, exempelvis koordination av byggtrafik till enstaka gator, trafiksäkra gång- och cykelstråk till målpunkter inom planområdet och i dess omgivning, lokalt serviceutbud, ej bullerstörda lekplatser. Byggtiden är en utmärkt tid att engagera nyinflyttade barn och unga i utformningen av tillfälliga platsbildningar. Att inkludera nyinflyttade i områdets fortsatta utveckling kan skapa en högre tolerans mot byggnationen och kan främja identitetsskapande och känsla av samhörighet med sina grannar men också till området.

Tidplan

Samråd 15 oktober – 30 november 2019

Granskning 26 augusti – 22 september 2020

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden december 2020

Genomförande

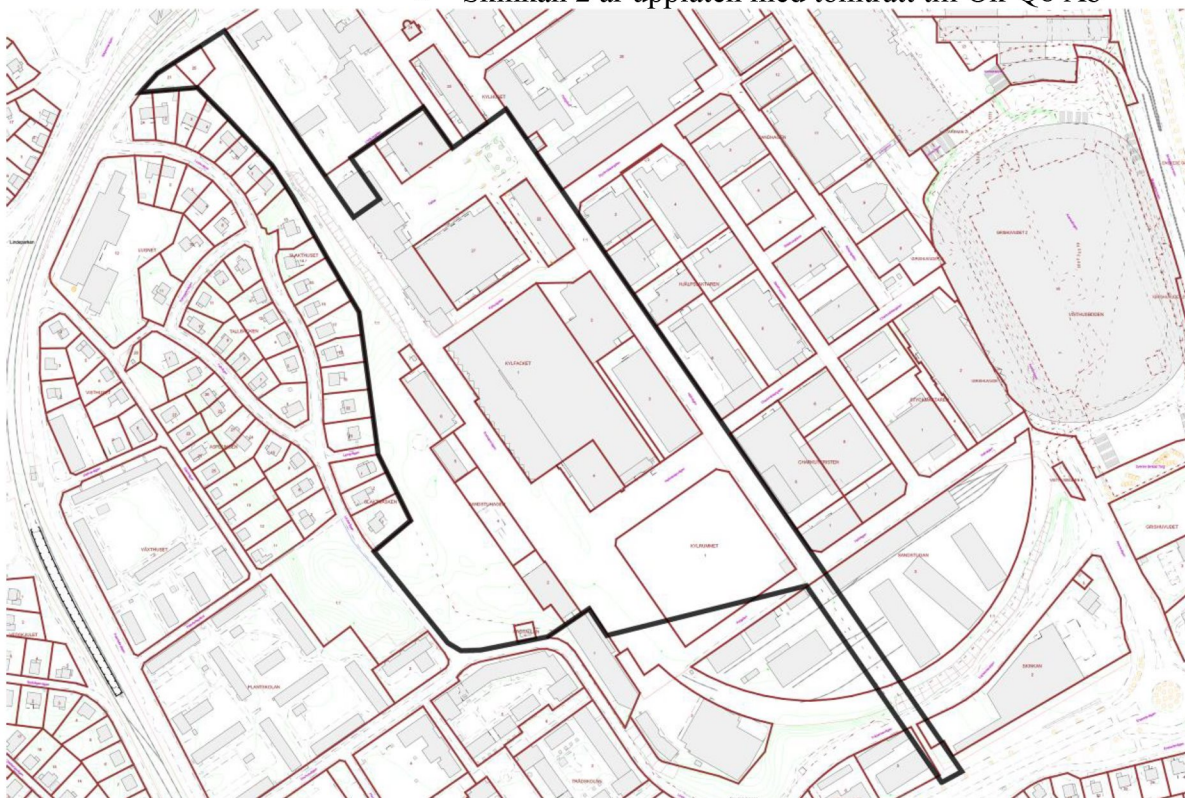
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen berör 21 fastigheter, varav 14 hela fastigheter (Kylhuset 22 och 27, Frötallen 1, Sandstuhagen 2, 4, 5, 6 och 7, Kylfacket 1, 2, 3 och 4, Slakthuset 21 och 25) och delar av sju fastigheter (Kylhuset 16, Johanneshov 1:1, Enskede Gård 1:1, Kylrummet 1, Sandstugan 3, Isterbandet 5 och Skinkan 2).

En fastighet, Kylfacket 3, ägs av Atrium Ljungberg Hallvägen Ab. Resterande 20 ägs av Stockholms kommun. Av de av Stockholms kommun ägda fastigheterna är fem upplåtna med tomträtt:

- Kylhuset 16 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 48 Ab
- Kylhuset 22 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 41 Ab
- Kylhuset 27 är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 49 Ab
- Isterbandet 5 är upplåten med tomträtt till Ellevio Ab
- Skinkan 2 är upplåten med tomträtt till Ok-Q8 Ab



Nuvarande fastigheter inom planområdet. Detaljplanegränsen är markerad med svart linje.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, skola, centrumändamål, kontor, idrott, teknisk anläggning respektive parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, torg samt parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Vissa kvarter planeras för att innefatta flera fastigheter. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm provas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Större delen av planområdet är idag utlagt som kvartersmark, främst med användning industri och trafikområde.

Ett antal områden ska ändras från kvartersmark till allmän platsmark för parker, torg och gator och ingå i fastighet som ägs av Stockholms stad, förslagsvis Johanneshov 1:1. För att uppnå det behöver delar av fastigheterna Kylhuset 22 och 27, Sandstuhagen 2, 4, 5 och 6, Kylfacket 1, 2, 3 och 4, Kylrummet 1, Isterbandet 5, Skinkan 2, Sandstugan 3, samt hela fastigheterna Slakthuset 21 och Slakthuset 25 fastighetsregleras. På nästa sida finns en tabell som redovisar hur många kvadratmeter per fastighet som behöver överföras till allmän platsmark.



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.

Antal kvadratmeter per fastighet som ska överföras från kvartersmark till allmän platsmark och till fastighet som ägs av staden (förslagsvis Johanneshov 1:1) presenteras nedan:

Fastighet	Antal kvadratmeter (avrundat till tiotal kvadratmeter)
Kylhuset 22	570
Kylhuset 27	90
Sandstuhagen 2	330
Sandstuhagen 4	460
Sandstuhagen 5	470
Sandstuhagen 6	580
Sandstuhagen 7	140
Kylfacket 1	4910
Kylfacket 2	680
Kylfacket 3	530
Kylfacket 4	240

Kylrummet 1	3410
Isterbandet 5	100
Skinkan 2	220
Sandstugan 3	1820
Slakthuset 21	530
Slakthuset 25	530

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Innan detaljplanen antas ska kommunen träffa avtal med Atrium Ljungberg Hallvägen AB som ägare till fastigheten Kylfacket 3, samt med tomträttshavarna Ellevio för Isterbandet 5, OKQ8 för Skinkan 2 och Atrium Ljungberg för Kylhuset 16, 22 och 27. Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan dock kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenskyldighet enligt 14 kap. 14 §.

Rättigheter

Inom planområdet finns två ledningsrätter med förmånshavare Stockholm Vatten AB för VA-ledningar, en belastar Kylfacket 4 medan den andra belastar Johanneshov 1:1 och Sandstugan 3. Ledningsrätterna fortsätter att gälla, men inom fastigheten för allmän platsmark.

Det finns tre officialservitut för in-/utfart som belastar Johanneshov 1:1 och ett officialservitut för väg som belastar Kylhuset 22. Avsikten är att rättigheterna ska upphävas eftersom de härskande fastigheterna kommer få in-/utfart via allmän gata.

Inom planområdet är avsikten att flera av de nybildade kvarteren ska delas upp i flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning alternativt servitut för kvartersgemensamma funktioner likt bostadsgård, cykelparkering och takterrasser bedöms då behövas i vissa delar. I planen avsätts inte några markreservat för detta och sådant inrättande kan komma att kräva överenskommelse mellan parterna.

De fastigheter som ska bildas inom vilka tunnelbaneanläggning är belägen kommer belastas av rättighet (3D-fastighet, officialservitut, exproprierad rättighet eller avtalsrättighet) för huvudmannen för tunnelbana, för att denne ska säkra sin rätt till utrymmena för tunnelbanan.

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

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 och bekostar åtgärder på allmän plats, samt 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.

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. Stockholm vatten och avfall är huvudman för vatten-, avlopps- och sopsugssystem. Ellevio är huvudman för el, Stockholm Exergi för fjärrvärme och fjärrkyla och Stockholm gas för gassystem. Tele2, Stokab samt Skanova är huvudman för data- och teleledningar.

Avtal

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

- Överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och byggaktörerna. Avtalen reglerar överlåtelse av den mark som avses säljas alternativt markupplåtelse av den mark som avses upplåtas med tomträtt, samt frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera).
- Överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och Atrium Ljungberg Slakthuset 48 Ab, Atrium Ljungberg Slakthuset 41 Ab och Atrium Ljungberg Slakthuset 49 Ab såsom tomträttshavare till fastigheterna Kylhuset 16, 22 respektive 27. Avtalen reglerar tomträttsupplåtelse och justerade fastighetsgränser, samt frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera).
- Exploateringsavtal med överenskommelse om överlåtelse av mark mellan Stockholms stad och Atrium Ljungberg Hallvägen Ab, såsom ägare till fastigheten Kylfacket 3. Avtalet reglerar frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera) och de marköverföringar som är aktuella.
- Överenskommelse mellan Stockholms stad och Ellevio Ab respektive Ok-Q8 Ab såsom tomträttshavare för fastigheterna Isterbandet 5 respektive Skinkan 2 avseende markintrång för allmän platsmark.
- Avtal om parkeringsköp mellan Stockholm Parkering och övriga byggaktörer.
- Avtal med berörda ledningsägare avseende genomförande.
- Genomförandavtal ska tecknas mellan aktuella byggaktörer och huvudman för nya tunnelbanan kopplat till exploatering ovanför tunnelbanan.

Innan detaljplanen antas ska genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

Verkan på befintliga detaljplaner

Detaljplanen omfattar områden som är detaljplanlagda sedan tidigare, se rubriken ”Detaljplaner”.

Här redovisas i vilken utsträckning befintliga detaljplaner inkl. tilläggsplaner upphör (vid ny detaljplan) alternativt ändras (vid tillägg).

Detaljplan	Beskrivning	Upphör/ändras
Dpl 89067	Kv, Kylhuset m.fl. som vann laga kraft 1992 vars syfte var att förbättra bostadsmiljön för fastigheterna vid Lindevägen med en bullerskärmande byggnad och bullerplank.	Största delen av detaljplanen ingår av planförslaget. Områden som utgör NATUR föreslås bli PARK. Områden som utgör J (industri) och T (trafikområde) föreslås bli bostäder, skola och gata. Område som är E (elnästation) behåller sin användning.
Stadsplan PI 7450 A,	fastställd 1974. En planändring som innebär en flytt av Hallmästarvägen för att skapa bättre sammanhållna kvarter.	Majoriteten av planområdet berörs. Områden som utgör J (industri) och T (trafikområde) i befintlig plan, föreslås bli B (bostäder), S2 (förskola), PARK och GATA.
Stadsplan PI 5058,	fastställd 1957. Stadsplanen innebar en utökning av parkområden och garage. Även en gata utmed spårområdet på slakthusområdets nordöstra sida, gatan fungerar som en förlängning av Märgvägen.	Föreslagen förlängning av Hallvägen ner mot Enskedevägen, berör befintlig plan. Mark som utgör J (industri), T (specialområde för trafikändamål) och PARK (smal remsa närmast Enskedevägen) föreslås bli GATA.
Stadsplan PI 3372,	fastställd 1946, med syftet att planlägga mark för industriändamål. Bostäder fick inredas i den utsträckning som krävdes för skötsel och bevakning.	Befintlig detaljplan omfattar användning J (industri) i Slakthusområdets norra del. Planen omfattar bland annat de bevarade byggnaderna 41, 48 och 49. I föreslagen detaljplan kommer ytan omfattas av användningarna Q1 (kultur och centrumverksamhet anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden), PARK, GATA, TORG och E2 (elnästation).
PI 3375	Fastställd 1947. Omfattar smal remsa parkmark längs Palmfeltsvägen.	Del av befintlig plan som omfattar parkmark, kommer att ingå i föreslagen detaljplan för etapp 1 och fortsätta att utgöras av parkmark.
Stadsplan Pl. 1715D,	fastställd, 1945, med syftet var att planlägga slakthuset, slakthusets järnvägsområde och ett mindre område avsatt för industri och lager. I planen ingick även garage, restaurang och bensinstation.	Delar av planen är utsläckta, men de återstående delar som påverkas av den aktuella detaljplanen för Slakthusområdet etapp 1 är: 1. Remsa med användning parkmark intill Lindevägen. Ytan blir parkmark även i föreslagen detaljplan. 2. Parkstråket från mitten av området upp mot Palmfeltsvägen. Parkmark och trafikområdet i nuvarande plan. Blir parkmark i föreslagen plan.

		3. Centralt belägen rektangulär yta i befintlig plan utgörs av användning J (industri). Föreslås bli B (bostäder), S (skola), K (kontor), C (centrum-verksamhet), GATA i föreslagen detaljplan. Även användning C som omfattar den bevarade magasinsbyggnaden längs Hallvägen.
DP 3274	Planen omfattar sträcka gatumark längs Hallvägen, med intilliggande remsa industrimark.	Sträckan i befintlig plan kommer att ingå i ny detaljplan, med användning GATA.
DP 8080	Kv. Trädkolan. Antagen 1987 Detaljplanen omfattar bostadsområdet sydväst om Slakthusområdet.	Smal remsa med användning PARK norr om Lindevägen ingår i befintlig plan. Remsan kommer att ingå i Frötallen, i föreslagen detaljplan, även då med användning PARK.
DP 4051	Kv. Sandstugan m.m. Fastställd 1952 Detaljplanen omfattar användning industri i södra Slakthusområdet.	Hallvägens nya sträckning och förbindelse med Enskedevägen, påverkar befintlig plan. Mindre hörn av industrimark i befintlig plan, kommer att ingå i ny detaljplan.
Dp 94068	Kv Isterbandet m.m. Fastställdes 1994 och omfattar industri- och kontorsanvändning närmast Enskedevägen. Även smalt stråk av PARK längs Enskedevägen.	Hallvägens nya sträckning och förbindelse med Enskedevägen, påverkar befintlig plan. Främst berörs PARK-remsa till intilliggande fastighet, samt smalt stråk av mark planlagd som J1K (Elteknisk anläggning, småindustri/hantverk, kontor)
Dp 2006-01726-54	Kv. Skinkan 2 m.m. vann laga kraft 2006. Innefattar användningarna E (teknisk anläggning) och G (bilservice och bensinstation).	En smal remsa mark planlagd som G (bilservice och bensinstation) längst i väster berörs när Hallvägen förlängs mot Enskedevägen.
ÄDp 2014-18909	Detaljplan samt ändring av detaljplan och områdesbestämmelser genom tillägg för del av fastigheten Normalm 2:41, Södermalm 10:35 Enskede Gård 1:1 m.fl. Laga kraft 2019-09-16.	Påverkar ovan nämnda Dpl 89067, Stadsplan Pl 7450 A och DP 3274. Planbestämmelserna från denna detaljplan är överförda till aktuell detaljplan.

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. Privat 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 AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet för de blivande fastigheterna bortsett från anslutning till de fastigheter som upplåts med tomträtt, dessa svarar staden för.

Gatukostnader

Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark och tomträttsavgälder. 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 tele, gas, fjärrvärme/-kyla, sopsug m.m.

Staden och de ledningsägande bolagen bekostar omläggning och nyläggning av ledningar. Byggaktörerna ansvarar för och

bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för markrening och anläggningar inom allmän platsmark. För de framtida fastigheterna, som staden avser att sälja eller upplåta med tomträtt till byggaktörerna, gör staden en bedömning om det kan förekomma föroreningar och bekostar egna provtagningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder. Staden tar vid behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen av marken för att den ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. 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 byggnader som ska bevaras inom planområdet (inom Kylhuset 16, 22 och 27 samt Kylfacket 3) och ansvarar för den eventuella saneringen som behövs av byggnaderna för att de ska kunna användas i enlighet med detaljplanen.

Tekniska frågor

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

Genomförandeprocess

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

Förberedande rivningar har påbörjats. Staden påbörjar sina arbeten med schakt och markrening, teknisk försörjning och arbetsgator. Därefter kan garage, skola och övriga byggnader byggas.

För att befintlig verksamhet och utbyggnaden av tunnelbanan ska störas så lite som möjligt är bygglogistikhanteringen viktig. Byggtransporter planeras från Enskedevägen upp via Arenavägen eller Hallvägen. Ett bokningssystem för leveranser och en ”Checkpoint”, en plats att vänta på, planeras söder om

Diagonalen. Under byggtiden kommer arbetsområdet att stängslas in för allas trygghet.

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 att färdigställas.

Tillfällig användning, som t ex stadsodling, kan bli aktuellt under utbyggnadstiden.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (NFS 2004:15) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden.

Genomförandetid

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