

Planbeskrivning

Detaljplan för planläggning av etapp 1 i Slakthusområdet - Kylfacket 1 m.fl. i stadsdelen Johanneshov, S-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 och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av första etappen i Slakthusområdet till en blandstad i enlighet med planprogrammet. Detaljplanområdet för etapp 1 är cirka tio hektar och omfattar i huvudsak industriverksamheter idag.

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. Detaljplanen kommer också säkerställa ett skydd och långsiktigt bevarande av fyra befintliga byggnader genom att möjliggöra centrum-, kontors- och skoländamål anpassat till deras kulturhistoriska värden.

Inom etapp 1 föreslås två parker, Naturparken i väst och en stadspark kallad Fållan. 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 det befintliga gatunätet, 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.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd 15 oktober – 30 november 2019
- Granskning september – oktober 2020
- Godkännande i stadsbyggnadsnämnden, juni 2021

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	12
Om Slakthusområdet	12
Landskapsbild/stadsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Befintlig bebyggelse	19
Natur	19
Offentlig service	21
Kommersiell service	21
Gator och trafik	21
Skyddsrum	23
Geotekniska förhållanden	24
Hydrologiska förhållanden	25
Dagvatten	27
Störningar och risker	27
Planförslag	30
Gestaltungsprinciper	31
Ny bebyggelse	40
Bevarade byggnader	51
Reglering för kulturhistoriska värden	51
Parker	59
Gator med parkkaraktär	66
Gator och trafik	67
Service	72
Teknisk försörjning	72
Konsekvenser	74
Behovsbedömning	74
Naturmiljö	74
Miljökvalitetsnormer för vatten	75
Landskapsbild och stadsbild	77
Kulturhistoriskt värdefull miljö	78
Störningar och risker	81
Ljustförhållanden och lokalklimat	85
Barnkonsekvenser	85

Tidplan	88
Genomförande	88
Fastighetsrättsliga frågor.....	88
Organisatoriska frågor.....	92
Verkan på befintliga detaljplaner	94
Ekonomiska frågor	96
Tekniska frågor	97
Genomförandeprocess.....	98
Genomförandetid	98

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och "Gestaltningsprogram för kvartersmark" bilagd. 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, 2019-10-03
- *Integrerad barnkonsekvensanalys, steg 3, konsekvensbeskrivning*, Landskapslaget, oktober 2019
- *Mobilitets- och parkeringsstrategi, version 1.1*, Tyréns, 2019-02-08
- *Handlingsplan för mobilitet och parkering i Slakthusområdet – etapp 1, Version 0.7*, Tyréns, 2019-09-27
- *Bullerutredning för detaljplan Slakthusområdet DP1*, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019-09-26
- *Sammanfattande dagvattenutredning*, Norconsult, september 2019
- *Geoteknisk utredning*, WSP, augusti 2014 reviderad september 2015
- *Restriktioner avseende dränerande ingrepp*, WSP 2019-06-26
- *Markteknisk undersökningsrapport*, WSP, 2019-06-26
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Slakthusområdet*, Sweco, 2019
- *Skyfallsmodellering Slakthusområdet*, WSP, 2019
- *Antikvarisk konsekvensanalys för Kylfacket 3*, AIX, 2019-05-21
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning för hus 41, 48 och 49*, Tyréns, 2019-06-18

Övrigt underlag

Några av de övergripande utredningar som tagits fram och 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 och Markus Brolin (plankonsult) och karttekniker Gunnar Swahn på stadsbyggnadskontoret.

Eric Dahlén (projektledare), Jens Nilheim (exploateringsfrågor, konsult), Agneta Schill (landskapsfrågor), Patrik Berglin (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 i enlighet med planprogrammet. Detaljplanområdet för etapp 1 utgörs i dagsläget av 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. Detaljplanen kommer också säkerställa ett skydd och långsiktigt bevarande av fyra befintliga byggnader genom att möjliggöra centrum-, kontors- och skoländamål anpassat till deras kulturhistoriska värden.

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

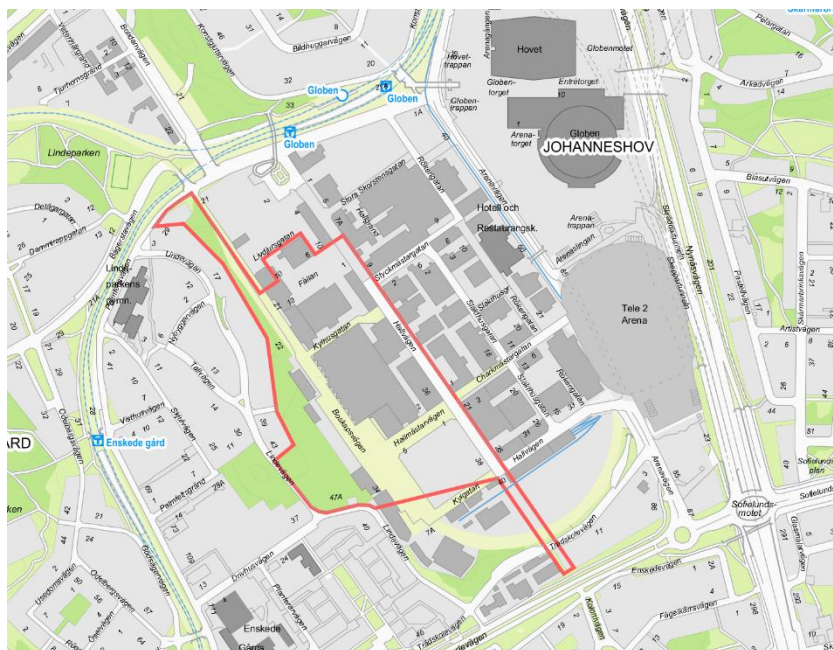
Gatustrukturen utgår från det befintligt gatunätet, med några avgörande kompletteringar. Hallvägens förlängning ner till Enskedevägen i söder korsar på vägen en ny östvästlig vägförbindelse, kallad Diagonalen. De båda gatorna är viktiga för att koppla samman Slakthusområdet till omkringliggande stadsdelar.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är cirka tio hektar (108 000 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.



Detaljplaneområdets ungefärliga läge är markerat med röd linje.

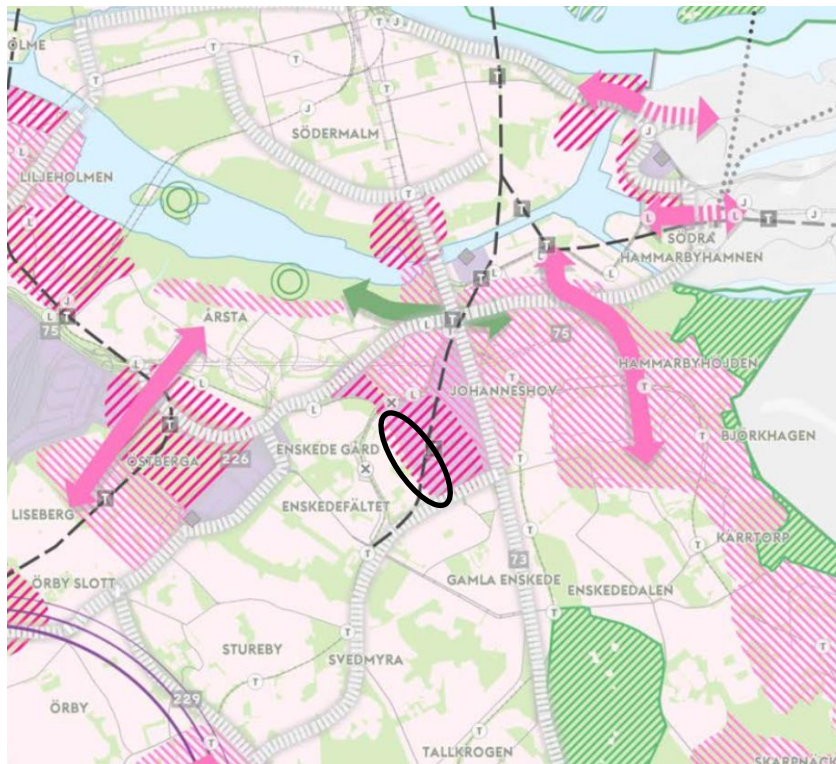
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan pekas Slakthusområdet ut som ett av de verksamhetsområden som föreslås utvecklas med bostäder till en tät och hållbar blandstad.

Slakthusområdet är en del av Söderstaden som i översiktsplanen beskrivs som ett område som ska fortsätta att utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, parker, förskolor, skolor samt offentliga miljöer. Slakthusområdet har en särskild potential för kulturverksamheter.

Översiktsplanen pekar även ut utbyggnaden av tunnelbanan som kommer att ansluta till Slaktshusområdet med ny station.



Utdrag ur Stockholms översiktsplan 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 i samarbete inleda utrednings- och planprogramarbete för Söderstaden.

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

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. En del av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från olika årtionden planeras att bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets successiva utveckling. De bevarade byggnaderna ska inrymma nya verksamheter. I planprogrammet beskrivs att Slakthusområdet kommer att innefatta fyra nya parker och tre nya torg samt att nya byggnader ska gestaltas med hänsyn till platsen och de kulturvärden området innehåller.

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

Tre ledmotiv för det offentliga rummet, områdets arkitektur och den urbana grönskan ska genomsyra den kommande utvecklingen:

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

Detaljplan

Slakthusområdets successiva utveckling har inneburit att detaljplaneringen har skett efter behov från verksamheterna. Området omfattas därför av ett flertal stadsplaner och detaljplaner från första årsringarna i början av 1900-talet till 1990-talet.

De berörda planerna är: 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 samtliga gällande detaljplaner i området.

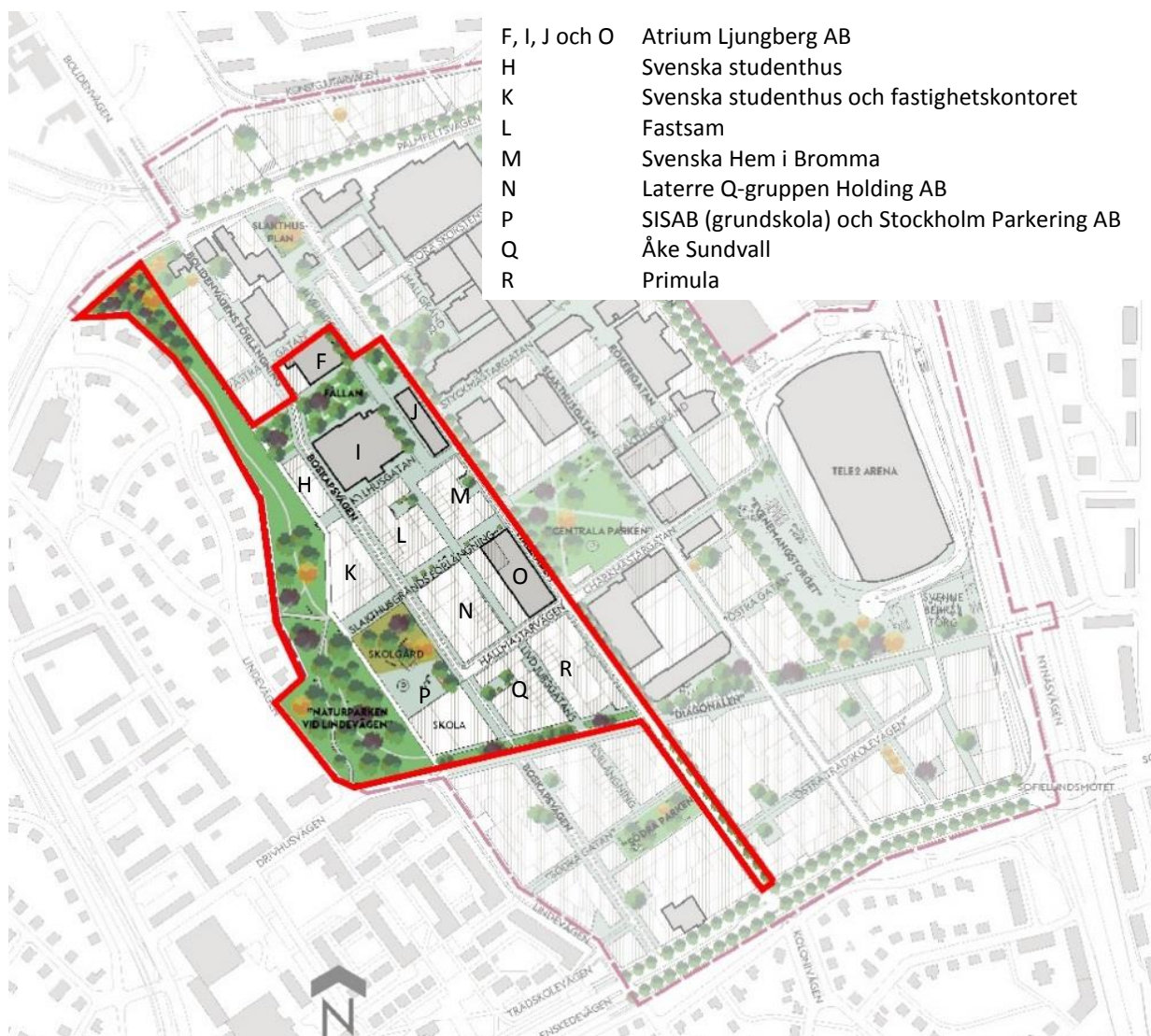
Kommunala beslut i övrigt

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 46 000 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 för etapp 1 föreslår möjliggöra bidrar till att uppfylla målet.

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

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. Markanvisade byggaktörer är Laterre (bostadsrätter), Svenska studenthus AB (hyresrätter), Fastighetskontoret (idrottshall), Fastsam – bestående av fem byggaktörer – (hyresrätter), Svenska hem i Bromma (bostadsrätter), Primula (hyresrätter), Åke Sundvall AB (bostadsrätter), SISAB (grundskola), Stockholm parkering (mobilitetshus och parkeringsgarage) samt Atrium Ljungberg AB (ändrad markanvändning för hus 41, 48 och 49 i kvarter F, I och J enligt nedan, beslutades av kommunfullmäktige våren 2019).



Kvartersförteckning med byggaktörer som har fått markanvisning. De tre förskolorna planeras i kvarter K, N och R. Grå byggnader är befintliga byggnader som ska bevaras.

Förutsättningar

Om Slakthusområdet



Slakthusområdet på 1930-talet (Stockholms stadsarkiv).

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

Anläggningen representerar också Stockholms strävan att bygga den moderna staden, en expansiv period i Stockholms historia. Anläggningen var ett av stadens största byggnadsprojekt kring 1900-talets början, jämförbar med andra stora anläggningar som gasverket i Värtan (1893) och vattenverket i Norsborg (1904).

Kontinuiteten på platsen är tydlig med tidstypiska byggnader från alla årtionden sedan invigningen 1912. Tillsammans beskriver de områdets olika utvecklingsfaser och bildar en kontrastrik helhet. Eftersom området så tydligt skapades för ett specifikt syfte är Slakthusområdet en unik plats med både verksamheter och bebyggelse som inte finns någon annanstans i Stockholm.

Landskapsbild/stadsbild

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 både 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 krävs för att bistå verksamheterna. Här finns större lastplatser och lastkajer, parkeringsytor och smala transportsrum som alla bidrar till den speciella karaktär som kännetecknar hela Slakthusområdet.

Inom detaljplaneområdet finns också Slakthusområdets två befintliga parker, Fällan och Frötallen. Fällan, utgör med sina träd, en av Slakthusområdets få gröna inslag. Frötallen utgörs av en långsmal naturmarkpark som ramar in Slakthusområdet och avgränsar det mot befintlig bostadsbebyggelse i Enskede gård.

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. Närmast etapp 1 ligger bevarade byggnader runt Fällan som utgör Slakthusområdets lägre skala.

Den historiska kvartersplanen och bebyggelsen från den tid då området anlades i förra sekelskiftet är fortfarande tydligt avläsbar i stadsrummet. Strukturen är ett karaktärsfullt, labyrinthiskt system med variation i utblickar och skala.

Att miljön är präglad av sin funktion och fortfarande rymmer en rik variation på verksamheter, inte minst livsmedelsindustri, gör att Slakthusområdets upplevs livligt, kontrastrikt och rikt på upplevelser.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Slakthusområdet har en stark historia och identitet, och har på senare år utvecklats till något mer än ett industri- och verksamhetsområde. Idag rymmer området utöver livsmedelsföretag även skola, restauranger, nattklubbar, konstnärsateljéer, arkitektkontor och mycket mer.

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.

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.

Struktur

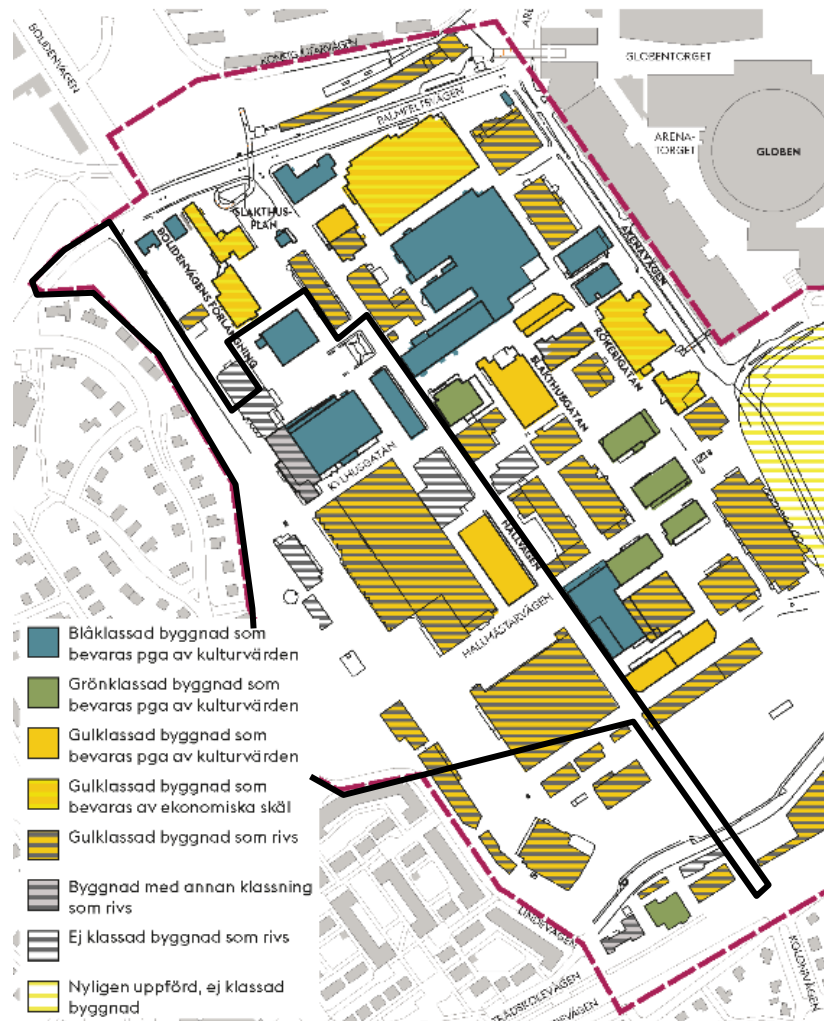
Den historiska kvartersplanen och bebyggelsen från den tid då området anlades i förra sekelskiftet, är fortfarande tydligt avläsbar i stadsrummet. Strukturen är ett karaktärsfullt, labyrintiskt system med variation i utblickar och skala. Den framsprängda bergväggen i planområdets västra del är ett annat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

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.

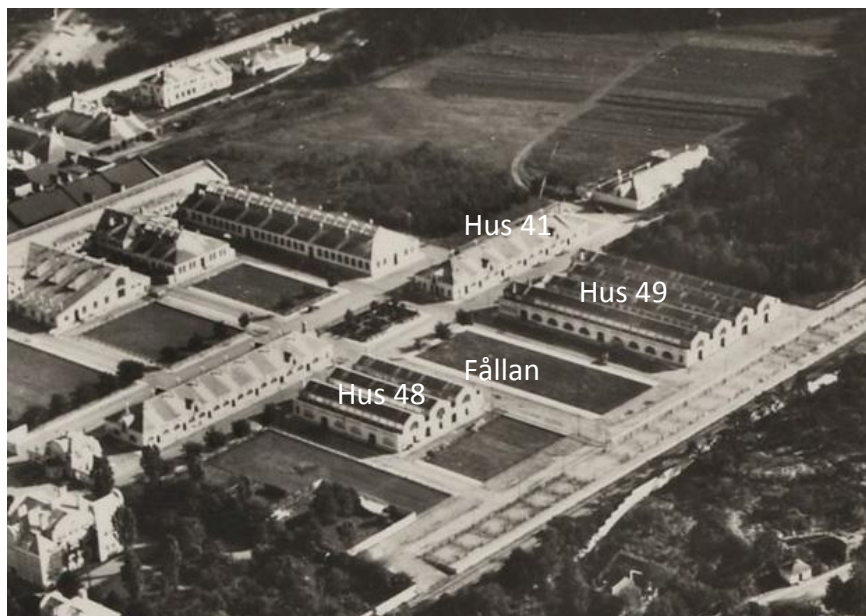
Hus 43 (en före detta magasin) är gulmarkerade enligt klassificeringen. Det innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/ eller har ett visst kulturhistoriskt värde.



Byggnadernas kulturhistoriska klassificering och bevarandeförslag enligt planprogrammet för Slakthusområdet. Ungefärlig avgränsning av etapp 1 är illustrerad med svart linje.

Bebyggelse

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 bland annat stora fönsterpartier för ökat ljusinsläpp och vädringsluckor. Var och en av de äldre byggnaderna är värdefulla var för sig samtidigt som de måste förstås i sitt sammanhang, som en del i en kulturhistorisk helhetsmiljö.

Byggnaderna visar prov på nyutvecklade och moderna konstruktioner, material och installationer från omkring sekelskiftet 1900 som bland annat kommer till uttryck i byggnadernas armerade betongkonstruktioner, tak och fasadbeklädnad.

Värdebärande karaktärsdrag

- De enskilda byggnadernas utvändiga planform, volymer och placering i förhållande till varandra.

- 1910-tals bebyggelsens enhetliga utformning med harmoniserande arkitektur och material som skapar en karaktäristisk helhetsmiljö.

Yttre miljöer

- Fållans rektangulära planform och parkdelens växtlighet, särskilt de karaktärsskapande lindarna.
- Vattenhon i granit, vattenposten av järn och de sekundärt ditflyttade granitskulpturerna i form av djurhuvuden.
- Fysiska spår av den tidigare järnvägen, exempelvis bergets sprängkant, ledningsstolpar av järn, rester av den ursprungliga gjutna perrongen och läget för entrégrindarna vid Boskapsvägens nordvästra del.

Exteriörer

- Byggnadernas bevarade fasadarkitektur och material, exempelvis bågformade muröppningar, mönstermurad takfot, nischer av kalksten liksom fasader av kalksandstegel med socklar och byggnadsdetaljer av granit.
- Husens ursprungliga takformer och siluett, exempelvis uppdelning i skepp mellan lägre plana tak på hus 48 och 49 samt det valmade sadeltaket på hus 41 med ursprungliga ventilationshuvor.
- Ursprungliga fönster i järn på hus 48 och 49. Tillhörande fönsterbänkar av skiffer.
- Ett visst inslag av sekundära förändringar och tillägg, exempelvis äldre muröppningar som satts igen eller 1930-tals tillbyggnaden på hus 49.

Interiörer

- Ursprungliga stommar, inre pelare, bjälklag och takstolar av armerad betong med materialbearbetning, struktur och detaljer. Takstolar av trä i hus 41.
- Ursprunglig fast inredning i trapphusen i hus 49, exempelvis golv och steg av kalksten, handledare i trä samt snickerier i socklar.
- Ursprunglig fast inredning och byggnadsdelar i övriga rum exempelvis järnfönster, gjutna fönsterbänkar, beklädnadstegel av ursprunglig typ (t.ex. rum i hus 48, och hus 49).
- Byggnadernas ursprungliga ljusförlägg, särskilt dagsljusinsläppet från sidofönstren på marknadshallarnas skepp, som idag i huvudsak ljussätter dagens vindsutrymmen ovanför undertaken (t.ex. hus 49).

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. Den låga skalan bidrar också till att Centrala parken, när den anläggs, blir en solbelyst park vilket är av stor vikt i det framtida tätbebyggda Slakthusområdet. Byggnaden kan byggas till framför allt längst med västra fasaden mot den planerade Livdjursgatans förlängning. Bottenvåning är relativt låg och höjdskillnader mot Hallvägen behöver hanteras.

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde (gul) som en av de tidigare biproduktanläggningarna inom området. Denna utvecklingsperiod i Slakthusområdet kännetecknas av enkla, låga byggnader och putsade fasader. Byggnaden har ett byggnadshistoriskt värde och visar på utvecklingen av biprodukter inom Slakthusområdet. Den autentiska exteriören och den välbevarade interiören ger byggnaden ett upplevelsevärde.

Känslighet/tålighet

Byggnaden är, genom sin sparsmakade välbevarade utformning, känslig för förändring. Vid en framtida förvaltning av byggnaden är det viktigt att värna om de bevarade delarna och detaljerna från 1930-talet genom att ge huset en anpassad användning.

Exteriör

Byggnaden har en välbevarad exteriör med rosafärgad puts, gråmålad putsad sockel och vitmålade snickerier typiska för

1930-talet. De flesta ursprungliga fönster och entrédörrarna mot Hallvägen har bevarats.

Interiör

Byggnadens tre ursprungliga trappor, en i trä och två i kalksten är bevarade. Även snickerier i form av dörrar och golvlister är till stor del ursprungliga. De stora lagerutrymmena avgränsas av träväggar med större ursprungliga portar av trä. I källaren står betongkonstruktionen synlig. Det ursprungliga kylrummet för talg och dylikt är kvar i ursprungligt skick.

Befintlig bebyggelse

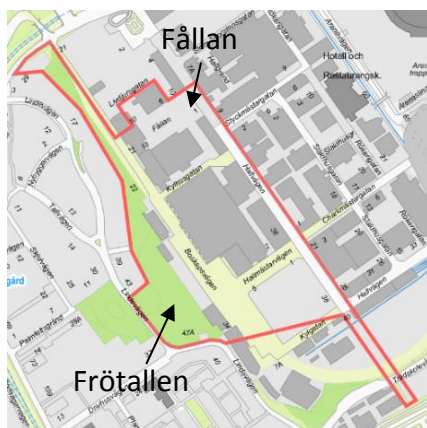
Detaljplaneområdet består idag av olika typer av arbetsplatser bl.a. industriverksamheter, kylhus, kontor, konstnärsateljéer samt stora lager. Byggnader som inte föreslås bevaras kommer successivt att rivas i takt med att verksamheterna avvecklas.

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 fyra ståtliga lindar, planterade på 1920-talet.



Bergskärning längs Boskapsvägen.

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 buffert 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 runt kvarteret Träderskolan 5 i söder. Grönstråket har stora höjdskillnader, och når sin högsta höjd ungefär i mitten av området, med branta sluttningar mot norr respektive 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 och ingår i habitatsnätverket för barrskogslevande arter. Inom resten av planområdet finns enstaka träd och buskar.

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 i bedömningen och utgör dessutom en barriär för många arter.

Naturparken Frötallen ingår i habitatsnätverket för barrskogslevande arter. Utöver det finns inga utpekade naturvärden inom detaljplaneområdet för etapp 1.

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 av naturparken besöks flitigt av förskolegrupper.

Fållan, den lilla parken i detaljplaneområdets norra del, lockar sannolikt få besökare då den omges av markparkering och gata.

Slakthusområdet är idag till största delen öppet för allmänheten. Inom detaljplaneområdet finns ett fåtal publika verksamheter och rekreativa målpunkter att erbjuda i det offentliga rummet utomhus. Däremot finns inomhusaktiviteter såsom gokart-hall, gym, nattklubb m.m. Alla dessa verksamheter är privata och

belagda med avgifter. Inom planområdet för etapp 1 finns inga offentliga inomhusverksamheter i dagsläget.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom detaljplaneområdet finns inga skolor och förskolor men inom Slakthusområdet 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 centrum, 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 inom området. Dessa verksamheter är under avveckling. I dagsläget finns 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, bowlingbana med mera.

Gator och trafik

Gatunät

Detaljplaneområdet 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

Slakthusområdet är idag utformat som parkeringsförbudzon. 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 dock inga garage.

Gång- och cykeltrafik

Slakthusområdet saknar eget utrymme för cykel inom befintligt gatunät. 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. Generellt saknas tillfredsställande gång- och cykelbanor inom Slakthusområdet.

Kollektivtrafik

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 195 som är en nattbuss längs tunnelbanans gröna linje mellan T-centralen och Hagsätra.

Söder om planområdet finns busshållplatser utmed Enskedevägen. Närmaste hållplatsläge är Lindevägen som ligger cirka 300 meter från planområdet. 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 där Frötallen ligger utgör skiljelinje och fysisk barriär mellan Naturparken i väst 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

Ett skyddsrum finns intill hus 48 som kommer att rivas. Fastighetsägare ska före påbörjande av ändringsarbetet med hjälp av skyddsrumssakkunnig försäkra sig om ett korrekt utförande av avsedd ändring.

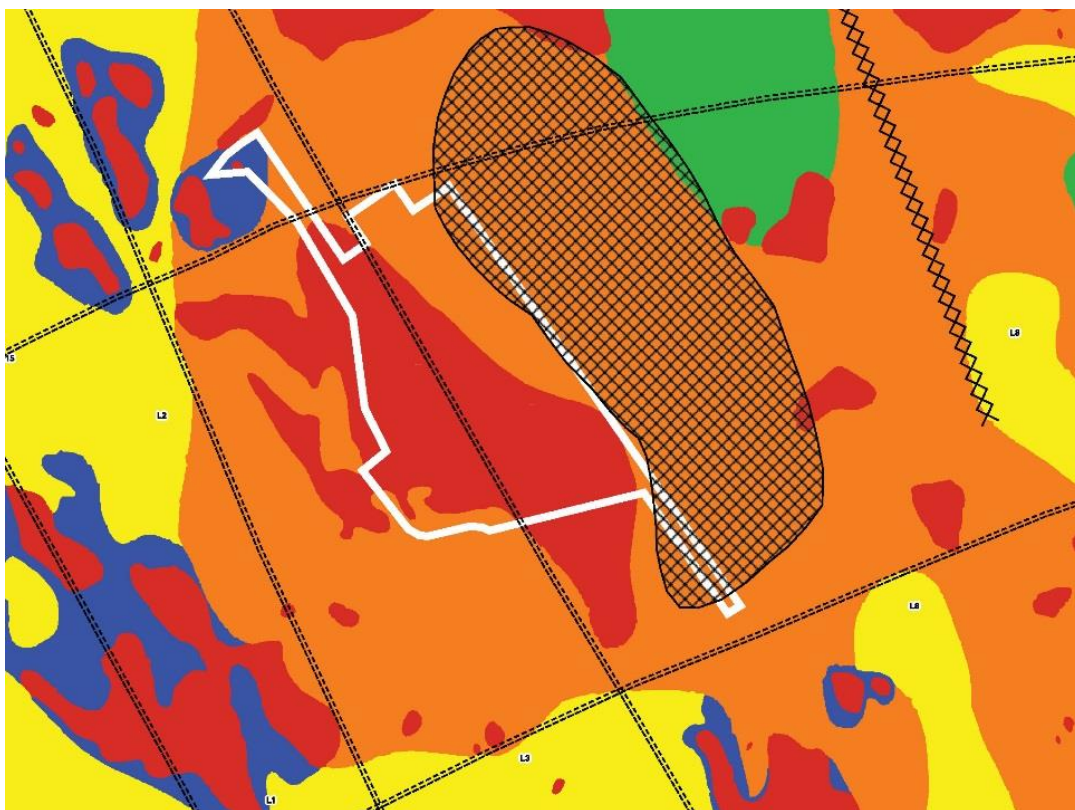
Det här skyddsrummet behöver ersättas med ett likvärdigt utrymme inom samma fastighet. Efter klartecken från sakkunnig kan arbetet påbörjas och när det är slutfört ska detta intygas av sakkunnig genom ett så kallat skyddsrumssintyg. Den sakkunnige ska lämna skyddsrumssintyget till byggnadens ägare samt

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.



Stadens byggnadsgeologiska karta, där röd färg avser berg, orange växellagringar (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.

Markradon

Berggrunden består huvudsakligen av metasedimentära bergarter. I västra delen finns stråk av äldre graniter. Större delen av Slakthusområdet består av fyllning av varierande karaktär på utsprängt berg och fyllning på finkornigare svallsediment eller morän.

Stockholmsåsen går längs Nynäsvägen cirka 400 meter öster om detaljplaneplanområdet. Några större mängder grövre genomsläppligt åsmaterial finns inte inom etapp 1. Marken kan klassas som Normalradonmark.

Hydrologiska förhållanden

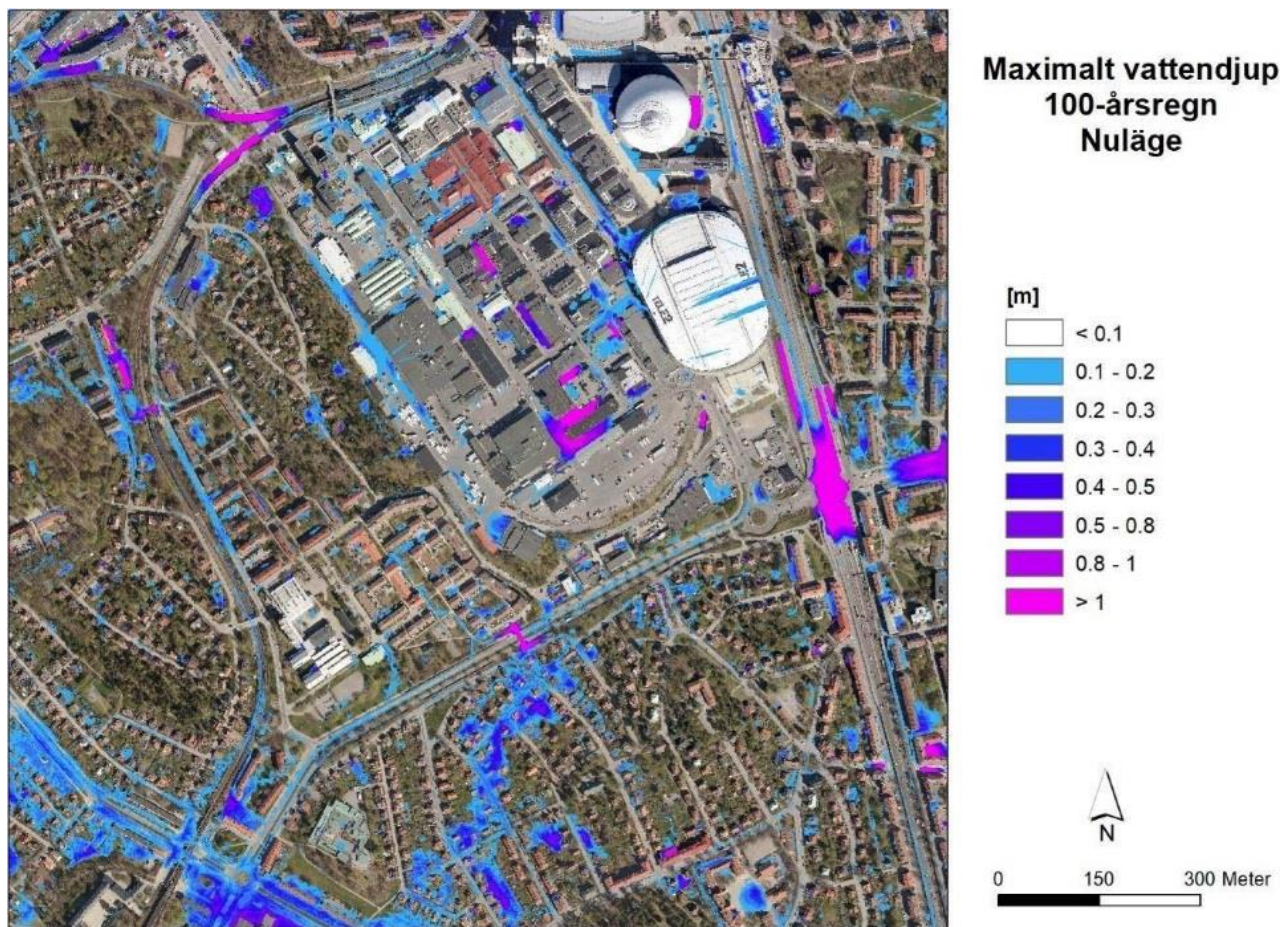
Grundvattennivån faller söderut och varierar från cirka +35 meter à +38 meter i norr och faller till cirka +28 meter à +30 meter i söder. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd samt fluktuerar även med magasinens storlek och andra avrinningsförutsättningar. Öst-västliga grundvattentrösklar/barriärer avgränsar troligen olika grundvattenmagasin i området.

Byggnader och anläggningar inom och i anslutning till detaljplaneområdet ska betraktas vara känsliga för grundvattenpåverkande åtgärder. Om ingrepp måste göras i befintliga grundvattenbarriärer eller grundvattentrösklar är det viktigt att återskapa nya med t.ex. 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.

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 Enskede.



Nulägesmodellering: Beräknade maximalt vattendjup vid ett klimatkorregerat 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. Strömmen beräknas 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.

Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvattenhantering är 20 mm för kvartersmark och allmän plats och ska tillämpas för dagvatten vid all ny- och större ombyggnation.

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 stycken 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. När massorna är uppgrävda är det Naturvårdsverkets generella riktvärden som avgör hur massor ska hanteras.

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

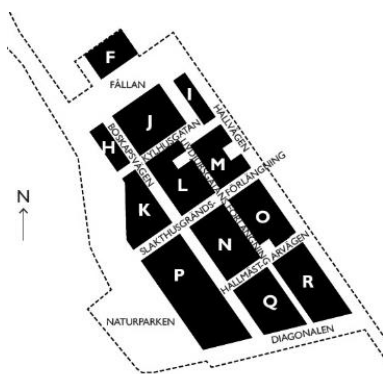
Grundvatten har provtagits i två punkter. Några halter överskrider holländska riktvärdena för grundvatten.

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.

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 partikelhalter på 35-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ beräknas förekomma längs två sträckor på Hallvägen, mellan kvarter L och M och norr om Fällan. Den sistnämnda sträckan ligger delvis utanför planområdet och har ingen planerad bostadsbebyggelse. Övriga gator har lägre partikelhalter. De högsta kvävedioxidhalterna på 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ förekommer längs Hallmästarvägen mellan Boskapsvägen och Hallvägen.



Kvartersbenämningar inom etapp 1.

Vid behov kommer en utredning om partikelreducerande åtgärder på Hallvägen som till exempel specialasfalt eller dubbdäcksförbud att genomföras.

Luftkvaliteten avseende på partiklar och kvävedioxid bedöms vara acceptabelt inom planområdet.

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.

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 verksamheter som förskolor, butikverksamheter och kontor. I de bevarade byggnaderna som

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

Detaljplanen för etapp 1 innehåller även två parker, Naturparken (Frötallen) i väst och Fållan, fyra fickparker, 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”

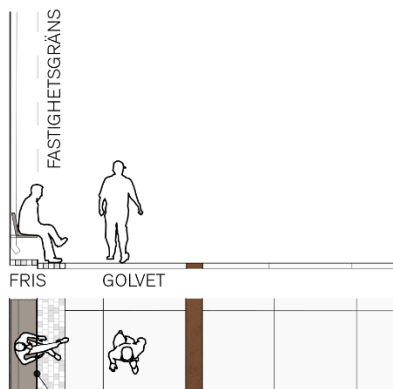
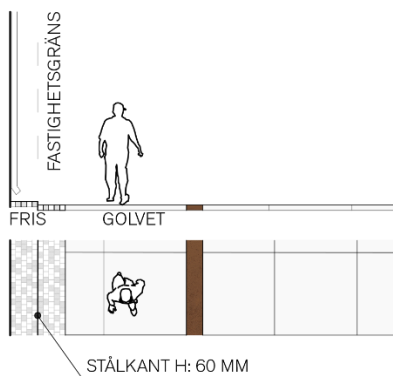
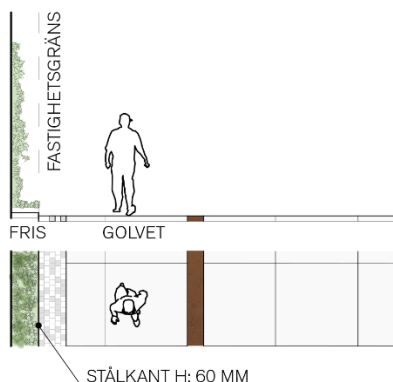
Nedan följer principer som finns beskrivna utförligt i ovanstående dokument och är bakgrunden till utformningsbestämmelser på plankartan.

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. Utformningsprinciper som avser gaturummet beskrivs här. Principer för utformning av parker och fickparker samt gator med parkliknande karaktär beskrivs längre fram under planförslaget.

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.

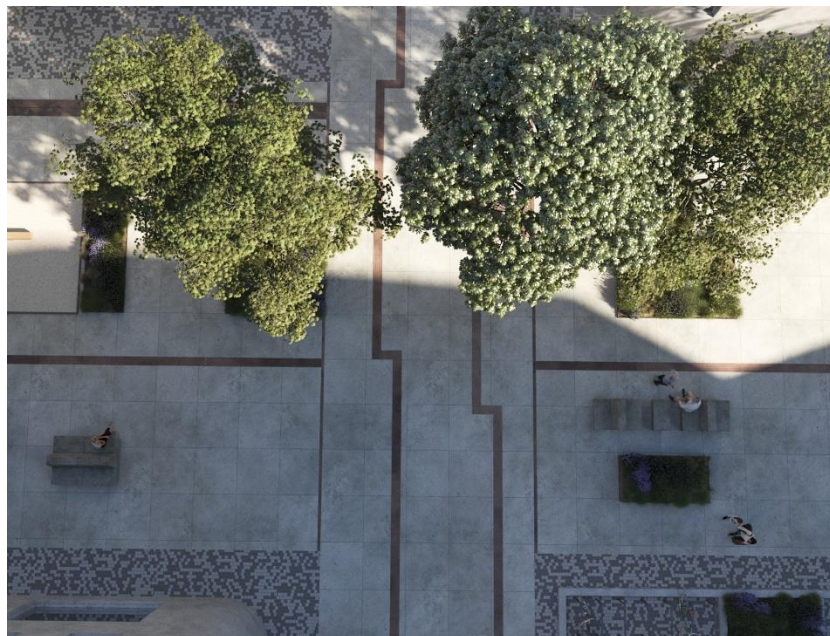


Exempelsektioner för frisens utformning (Nyréns Arkitektkontor).



Frisens beläggning av smågatsten i olika grå nyanser (Nyréns Arkitektkontor).

Slakthusområdet ges ett enhetligt golv från fasad till fasad, mestadels utan höjdskiljande kantsten. Alla trafikslag samsas och som gående ska det vara möjligt att röra sig fritt över hela ytan.



Visualisering av mötet mellan olika material i en korsning. Här korsar den gröna bilfria gatan Slakthusgränds förlängning den smala Livdjursgatans förlängning. Det huvudsakliga materialet är stora betonghällar. Med ränder av stål för ledstråk och rännalar (Nyréns Arkitektkontor).

Markbeläggningen planeras med en enkel men karaktärsstark utformning som binder samman gaturummen och bidrar till att ge stadsdelen identitet och särprägel. Golvets blir 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. Det huvudsakliga markmaterialet föreslås vara stora betonghällar som mot de flikiga fasaderna inramas av gatsten.

Frisen i gaturummet

För att förverkliga idén om ett sammanhållande golv från fasad till fasad planeras en fris med smågatsten 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 och ger en tydlig riktning i gatan genom att betonghällarnas ytterkant hålls rak. Smågatstenen följer ett pixelmönster och stensort samt kulör.

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 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.



Visualisering av Boskapsvägen (söderut). Gaturummet är funktionsuppdelat med en körbana, cykelbana och gångbanor. Betonghållar i körbanan och på gångbanorna. Cykelbana belagd med asfalt (Nyréns Arkitektkontor).

Minst 20-50% av fasadlängden ska planteras. Detta regleras av bottenvåningarnas utformning som i sin tur förhåller sig till intilliggande stråk och dess potential för stadsliv och urbana funktioner. I aktiva gränssnitt planteras minst 20 % av fasadlängden, i öppna gränssnitt minst 40 % och stilla gränssnitt minst 50 %.

Planteringsytor ska 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. Stråken av stål och rännadar delar in gatorna i möbleringszoner.

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

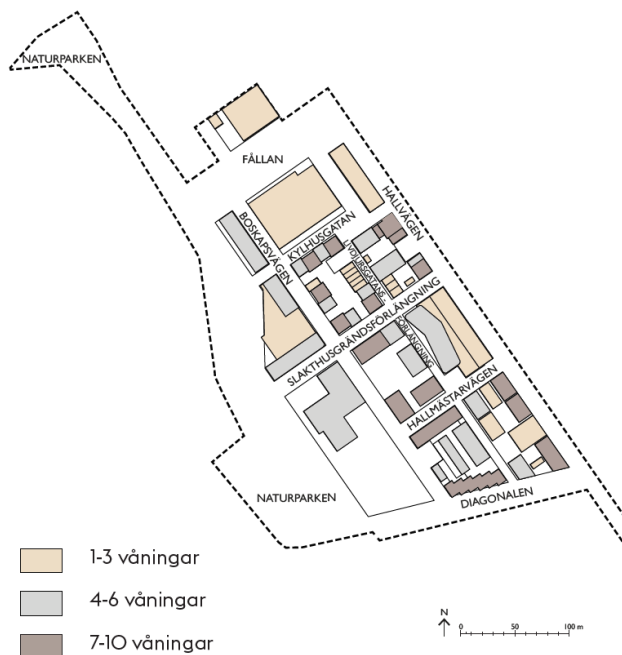
Gestaltningen utgår från ett gemensamt formspråk och en sammanhållen material-och kulörpalett som förhåller sig lugnt till de karaktärsbärande befintliga byggnaderna. Tillkommande bebyggelse ska uppfattas som en helhet samtidigt som varje kvarter har sitt individuella uttryck. Inom varje kvarter eftersträvas en lågmäld och subtil variation av material och kulör.

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.

För att ge goda ljus- och vistelseförhållanden utmed gatan kan byggnader dras tillbaka vid smala gatusektioner.

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



Byggnadsvolymer inom kvarteren.

Funktioner

Bostäder, skola och kontorsbebyggelse ska utformas med ett samtida uttryck inspirerat av Slakthusområdets skala och materialitet.

Den befintliga strukturen kompletteras med bostadsfunktion i form av stadsradhus och flerbostadshus.



Placering av olika funktioner inom kvarteren.

Som offentlig byggnad ska grundskolan i Slakthusområdet framhävas genom enkla geometriska volymer och särskilja sig från bostäder genom byggnadsdelarnas avvikande skala gällande fönster, entréer och våningshöjder. Skolbyggnadens huvudentré ska placeras mot Boskapsvägen och har en offentlig karaktär som avspeglar sig i fasad och gör byggnaden läsbar i förhållande till omkringliggande kvarter.

För att kontorsarkitekturens högre våningshöjder ska samspela med bostadsbebyggelsens lägre våningshöjd eftersträvas en kontrastverkan i form av renodlade volymer.

Fasader

Fasader i tillkommande bebyggelse ska 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 är 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. Bottenvåningens fasadmaterial ska kunna vara så pass robust att växtlighet kan stå sig över tid.

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 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

Byggnadsdelar såsom balkong, entrépartier, entrétrappor och teknikutrymmen ska vara integrerade i volymen.

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

Direktentré till bostad från gata eller entrétrappa får vara högst 1,5 meter från intilliggande gatunivå. Murar och räcken ska inte skymma entrén utan bidra med liv till gatan. Tillgänglig bostadsentré nås från gård eller i dessa fall trapphus. Entrédörrars uppslag ska hållas inom kvartersmark.

Balkonger ska 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 förutom i ett undantagsfall inte kraga ut över allmän plats. Fri höjd över marknivå är minst två våningar eller 4,7 meter.

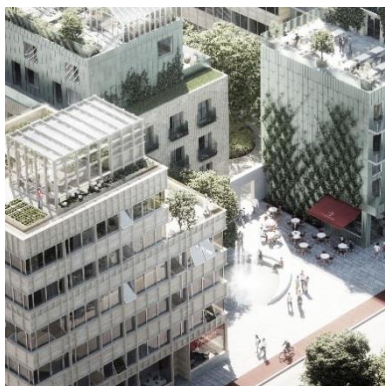
De befintliga byggnadernas låga skala gör det möjligt att skönja ett taklandskap i ögonhöjd. I Fållan där taken bildar ett starkt visuellt samband med omkringliggande områdens karaktäristiska takformer - från det storskaliga Globenområdet till villabebyggelsens sadeltak i Enskede gård - blir detta tydligt. Vid lägre bebyggelse kan taket utformas som utemiljö. På mindre komplementbyggnader som pumphus, kiosker, cykelförråd och dylikt kan taket få synas och bli en del av det befintliga taklandskapet.

Eventuella räcken placeras indragna och installationer och tekniska utrymmen ska inrymmas inom takvolymen. Tekniska utrymmen på takterrass kan samutnyttjas med växthus eller gemensamhetslokaler.

Tillbyggnad och påbyggnad

Vid på- och tillbyggnader ska utformningen spegla samtida arkitektur och bidra till områdets mångfald av arkitektoniska uttryck. Utgångspunkten är det befintliga huset, dess karaktär och sammanhang.

Vid tillbyggnad och påbyggnad ska hänsyn tas till eventuell påverkan på gatubilden, skuggverkan över allmän plats, volymverkan och placering. Påbyggnadens avläsbarhet ska beaktas i förhållande till befintlig byggnad eller byggnaders volym, material och kulör. Variationen mellan bruksarkitektur och högtidlig arkitektur ska bejakas och tillbyggnaden ska tillföra arkitektoniska värden till omgivningen.



*Levande och vistelsebar
taklandskap (kvarter M,
illustration: AndrénFogelström).*

Gårdar och hybridzoner

För att ge liv åt ett gaturum på de gåendes villkor ska det finnas 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 ska kvartersgemensamma ytor möjliggöras på takterrasser i gynnsamma sol- och vindlägen.

I kvarter med förskola blir bostadsgårdarna mindre men förskolegårdarna, då dessa upptar cirka 1000 kvadratmeter, ska utformas för att kunna användas efter förskolans stängningstid.

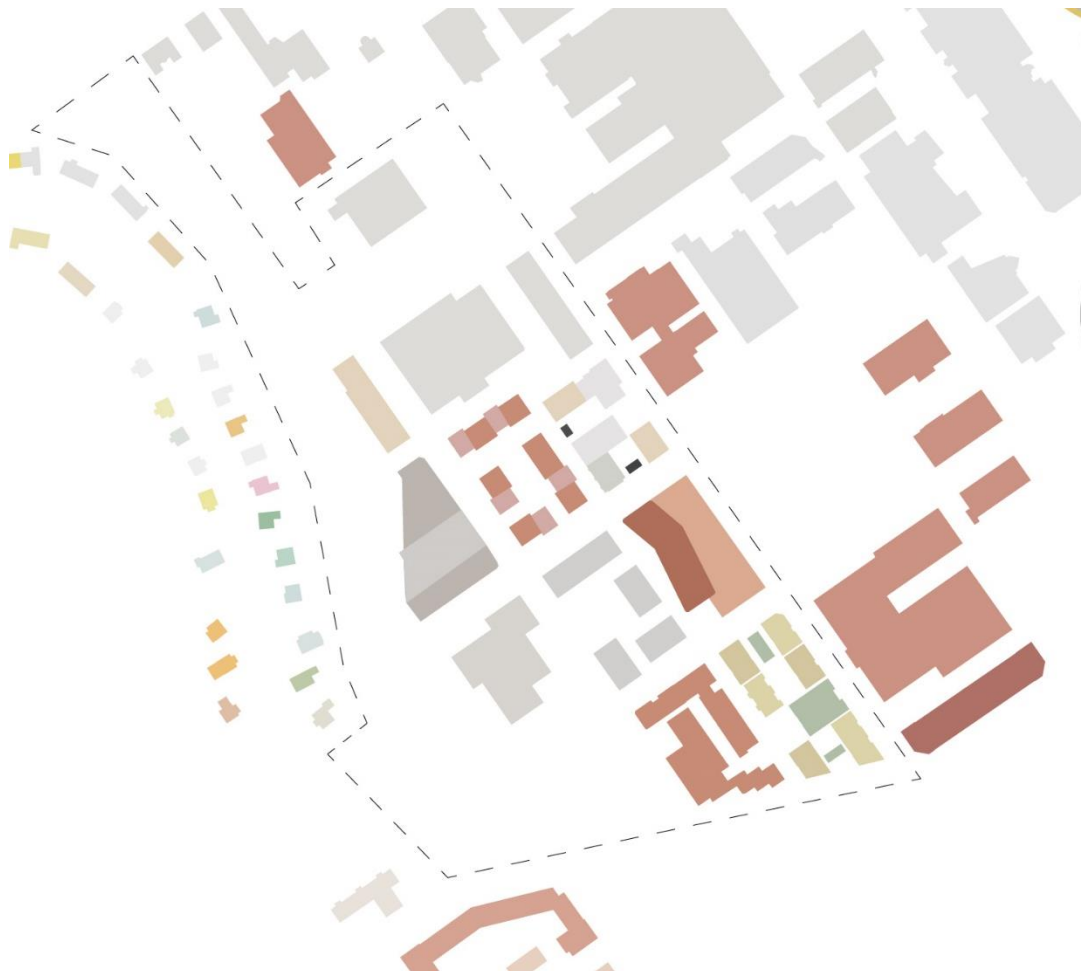
Kulör, material och detaljer

De bevarade byggnaderna är karaktärsbärande och ska i sitt nya sammanhang fortsätta stå i fokus. Nya byggnader ska därför 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 inte användas.

För att uppnå en subtil variation mellan tillkommande och befintliga kvarter får högst två huvudkulörer och högst tre detaljkulörer användas per kvarter. Detaljkulörer ska samspela med fasadens huvudkulör. I varje kvarter får högst två huvudmaterial och högst tre detaljmaterial användas.

Val av material ska 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.

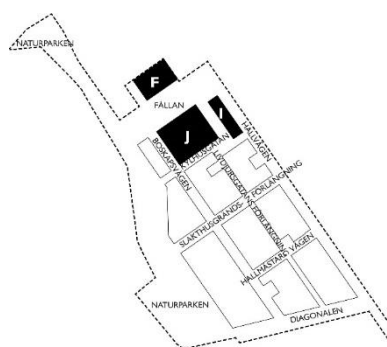
Ny bebyggelse

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

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



Föreslagen bebyggelse intill hus 48. Gatun arkitekter AB.

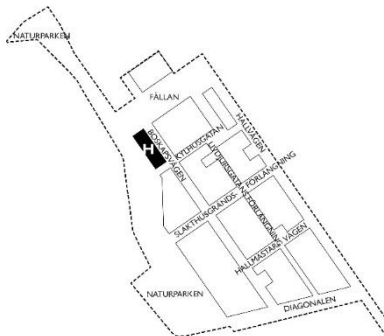


Kvarteren omfattar två befintliga före detta marknadshallar och ett före detta stall om 6 300-9 100 kvadratmeter från 1900-talets början. Byggnaderna ligger kring parken Fållan och är blåmarkerade i stadsmuseets klassificering. De omhändertas och utvecklas för nya verksamheter. Skyddsrummet intill hus 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 servar hus 48. Den föreslås formges som ett rätblock av glasblock.

Kvarter H



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



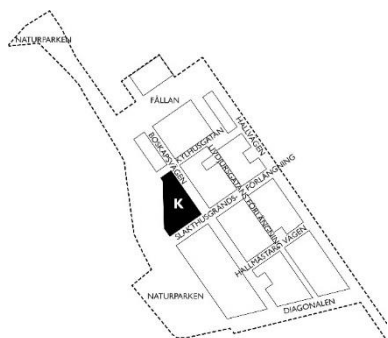
Här planeras ett bostadskvarter med cirka 75 forskarbostäder och cirka 200 kvadratmeter lokaler i bottenvåningen.

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.

Kvarter K



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



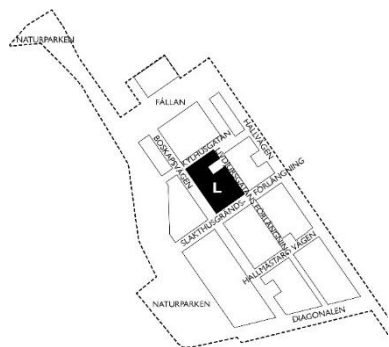
Det här kvarteret planeras med blandade funktioner innehållande cirka 170 studentbostäder, en förskola med fem avdelningar och en fullstor idrottshall. Idrottshallen ska vara halvt nedsänkt så att förskolan och bostäderna kan nyttja hallens tak som gård. När förskolan är avstängd blir gården tillgänglig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

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

Kvarter L



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



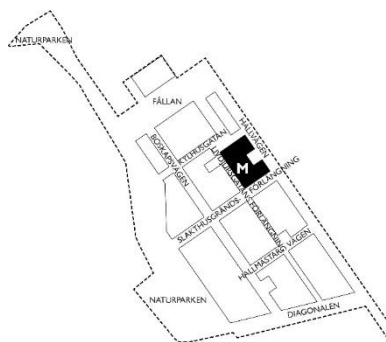
Här planeras ett bostadskvarter med cirka 170 hyreslägenheter och cirka 250 kvadratmeter lokaler. De högre byggnaderna har upp till åtta våningar och kompletteras med låga stadsradhus längst den smala Livdjursgatans förlängning i öster.

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

Kvarter M



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



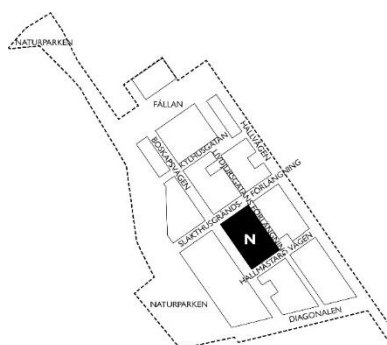
Kvarter M planeras som ett bostadskvarter med en fickpark som vetter på Hallvägen. Kvarteret kommer att innehålla cirka 130 bostadsrättslägenheter och cirka 300 kvadratmeter lokaler i bottenvåning. Synliga gårdar och gröna väggar bidrar med växtlighet till stadsrummet.

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

Kvarter N



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



Förslaget för kvarter N består av fyra huskroppar med bostäder, lokaler i bottenvåning samt en förskola i två första våningar i kvarterets norra del mot Slakthusgränds förlängning.

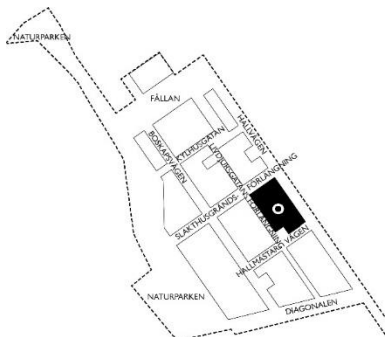
Här planeras för cirka 130 bostadsrättslägenheter, cirka 600 kvadratmeter lokaler och en förskola på cirka 900 kvadratmeter med cirka 1000 kvadratmeter förskolegård. Skärmtak på bottenvåningen tar inspiration från dagens Slakthusområde.

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 kommer huvudsakligen att utföras i tegel.

Kvarter O, (Hus 43)



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

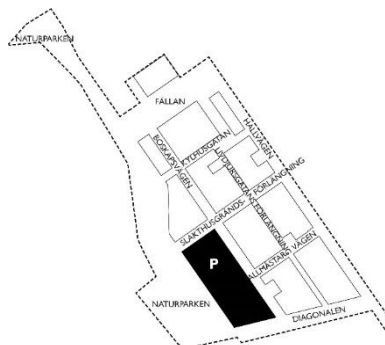


Förslaget innebär en omvandling och tillbyggnad av en befintlig magasinsbyggnad (hus 43) till lokaler för handel och kontor. Kvarteret kommer att innehålla cirka 10 000 kvadratmeter lokalytor avsett för kontorsändamål och bottenvåning med utåtriktad verksamhet såsom handel och restauranger.

För att möjliggöra ny användning av det bevarade huset behöver det genomgå en del ändringar såsom öppningar i båda gavlarna och anpassning av byggnadsnivåer till de planerade gatunivåerna i norr och söder. 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 tegelstavar.

An architectural rendering of a modern, multi-story building with a light-colored, textured facade and large windows. The building is surrounded by lush greenery, including trees and bushes, and a paved plaza with people walking. The scene is set in a bright, sunny environment.

Föreslagen skola, perspektiv från söder. Max Arkitekter.



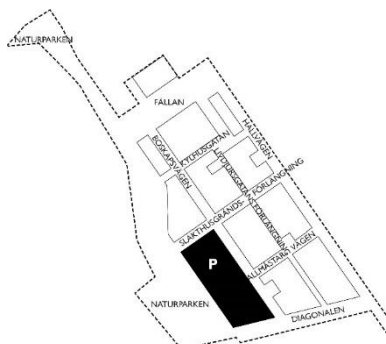
Här planeras en grundskola för 900 elever i årskurs F-9 med tillhörande skolgård. På skolgården föreslås en bred trappa och en allé med planteringar som bildar områden för olika åldrar.

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

Kvarter P (mobilitetshus)



Föreslagen entré till mobilitetshus, vy från nordost. Gravity Group



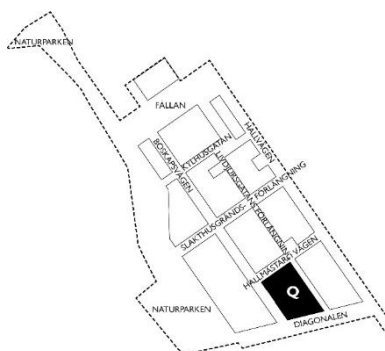
Under skolbyggnaden och skolgården planeras för ett gemensamt mobilitetshus med parkering för bil och cykel. Utrymmet finns för mobilitetstjänster såsom bilpool och leveransskåp för varor. Infarten för bilar och cyklar planeras i söder från nya förbindelsevägen Diagonalen.

Mobilitetshuset har två uppgångar på skolgården, en längs Boskapsvägen och den andra i norr mot Slakthusgränds förlängning, som föreslås vara utförda helt i mörkgrått stål med glas.

Kvarter Q



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



Ett bostadskvarter planeras 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.

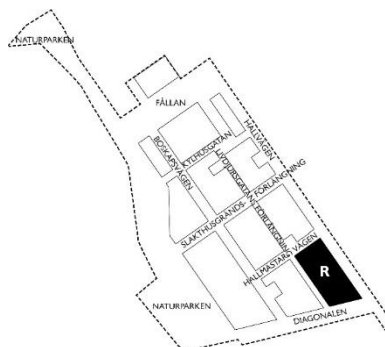
I kvarteret föreslås en gränd som binder ihop fickparken i nordväst med ett torg i sydöst. För bostäder i norra och södra byggnadskroppar planeras gemensamma takterrasser i respektive byggnad.

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

Kvarter R



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



I det här kvarteret planeras cirka 125 hyreslägenheter, en friliggande förskola och cirka 1400 kvadratmeter lokaler i bottenvåningen. Mitt 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.

Bevarade byggnader

Nedan redovisas förslagen till förändring av befintlig bebyggelse samt förtydliganden om skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser för varje enskild byggnad. I Gestalttningsprogram för kvartersmark redovisas förslagen i sin helhet vilka visar på hur byggnaderna kan komma att gestaltas med de föreslagna planbestämmelserna.

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 tillgänglighetsanpassas.

Hus 41, 48 och 49 inom kvarter F, I, J har användningsbestämmelsen Q1, som innebär användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde, men med en specificering; centrum-, kontor- och skolsändamål. Hus 43 i kvarter O har användningsbestämmelsen Q2 som möjliggör centrum-, och kontorsändamål anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde.

Användningsbestämmelsen Q är vald för att byggnaderna har stora kulturhistoriska värden och för att poängtera 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 raseras. 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.

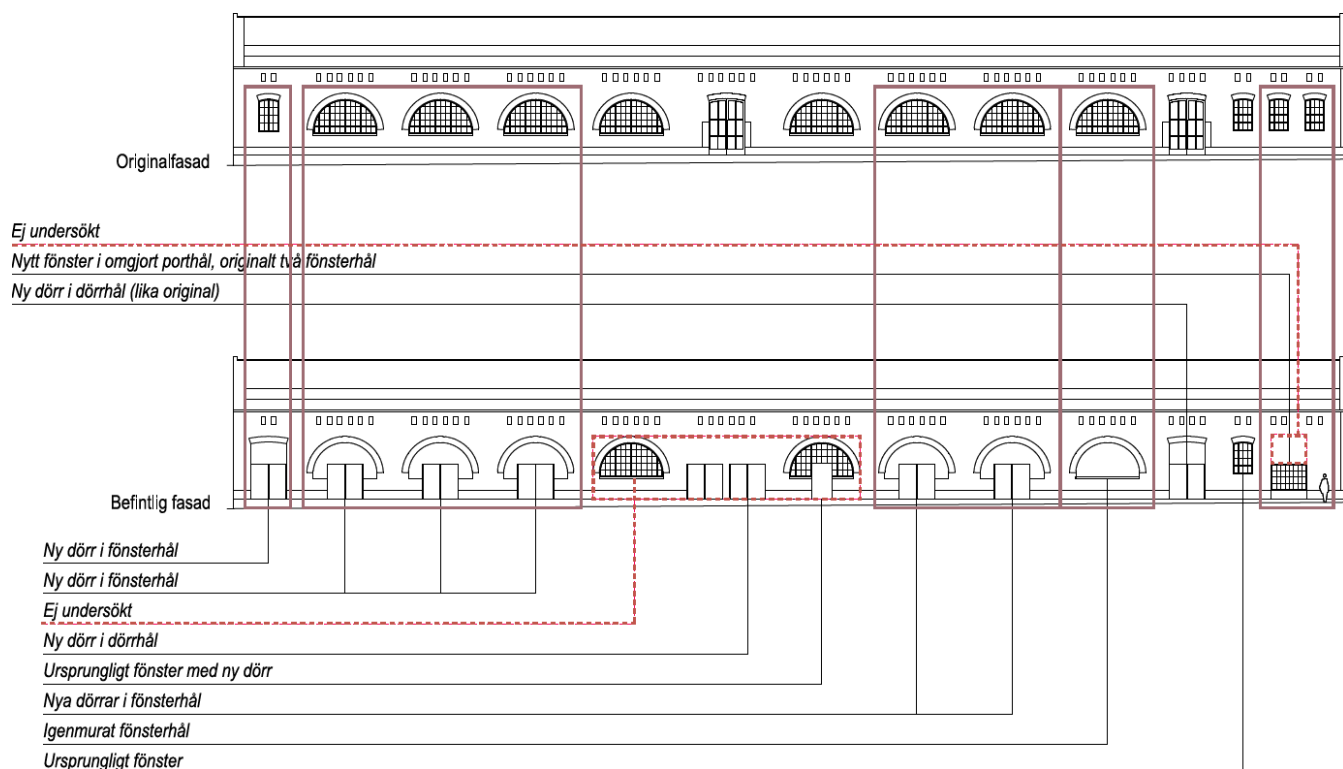
Föreslagna ändringar vid modernisering samt på- och tillbyggnader

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 vägts 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



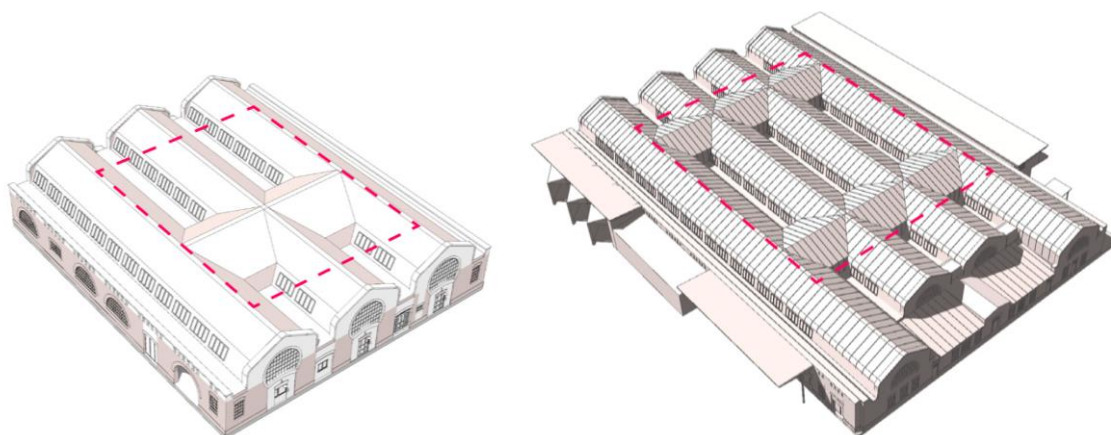
originalhärmande fönster/dörr i original muröppning

modern dörr i sentida muröppning

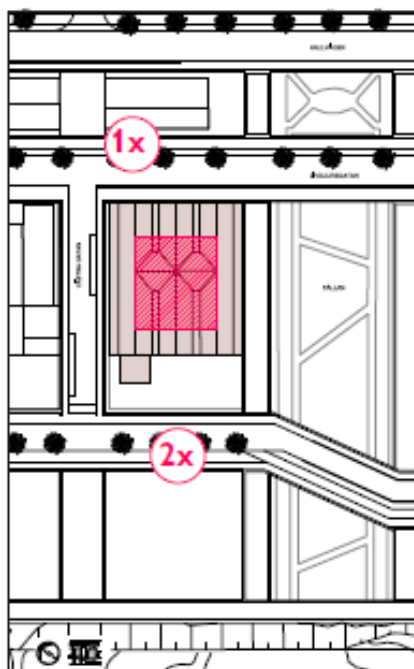


Principillustration för behandling av öppningar, hus 49, fasad mot Kylhusgatan. Illustration: Gatun arkitekter AB.

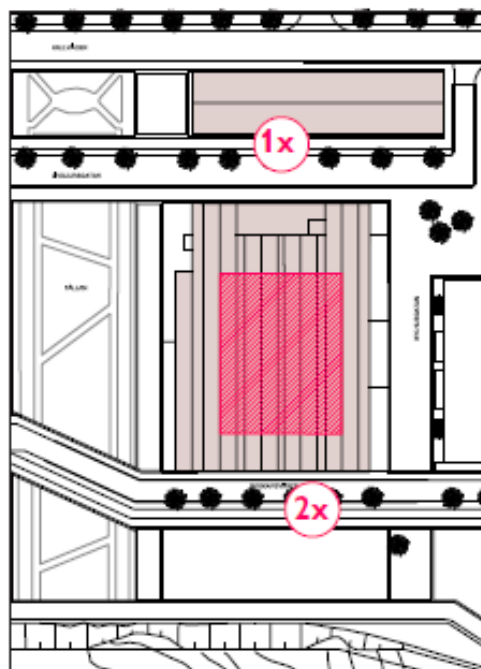
För hus 48 och 49 föreslås en återställande av de ursprungliga valvbågarna på utvalda delar av interiören. Dessutom föreslås tvärkopplingar likt hus 48 och teknikutrustning såsom huvar och kyl- och ventilationsaggregat på utvalda delar av taklandskapet enligt illustrationen nedan:



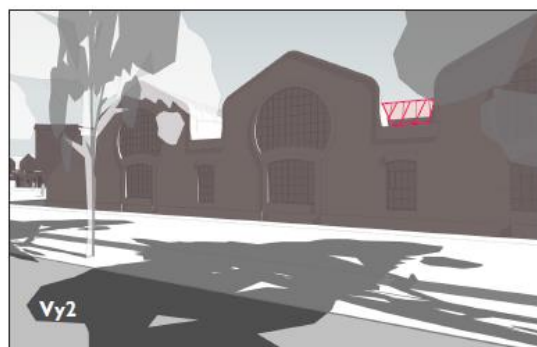
Områden på tak där påbyggnad tillåts för hus 48 och 49. Illustration: Gatun arkitekter AB



Hus 48 - Vyer takvolym



Hus 49 - Vyer takvolym



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

Hus 43 får inte rivas 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.



Föreslagen bebyggelse, kvarter O. Illustration: AIX Arkitekter

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.

Ingrepp i ursprunglig betongstomme får inte heller göras, med undantag för ingrepp vid anordnande av tvärtvärkoppling för hus 48 och 49.

Hus 43 får inte rivas 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

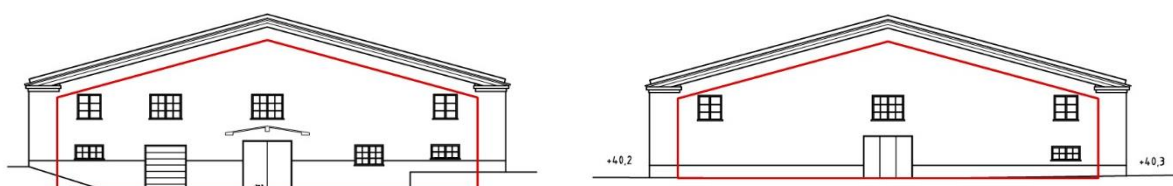
Varsamhetsbestämmelserna (k) omfattar de element som är viktiga att beakta vid förändringar för att den industriella karaktären i byggnaderna ska kvarstå. Även enskilda rester kan berätta en intressant historia.

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 16-17. 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. Vid lagning av murverk ska ersättningssten ha samma egenskaper som ursprunglig kalksandsten avseende kulör, struktur och format. Murförband ska vara samma som ursprunglig. Fogar i murverk ska utföras som kulfogar likt ursprungliga, med samma pigmentering. Nya fönster ska vara av stål och överensstämma med befintliga avseende dimensioner och kulör. Fönster av trä får endast bytas mot lika befintliga eller överensstämmande med byggnadens arkitektoniska uttryck.

Hus 43:s befintliga putsstruktur och kulör samt interiöra ursprungliga trappor i kalksten och trä bör bevaras och vid renovering beaktas. Tillkommande installationer på takfallet mot Hallvägen ska undvikas. I byggnadens östra fasad mot Hallvägen och gavelfasader mot norr och söder får håltagningar i mur och uppglasning och nya entréer endast ske inom markerat område enligt nedan:



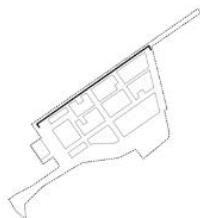
Hus 43, fasad mot öst. Håltagningar får göras inom rödmarkerad områden. Illustration: Gatun arkitekter AB.



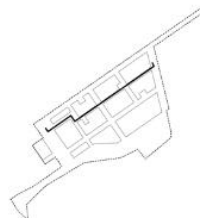
Hus 43, gavlar mot norr (till vänster) och söder (till höger). Håltagningar får göras inom rödmarkerad områden. Illustration: Gatun arkitekter AB.



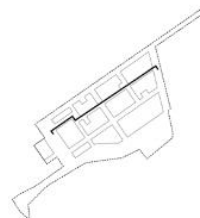
Längdsektion Hallvägen sett från öster.



Längdsektion Livdjursgatans förlängning sett från väster.

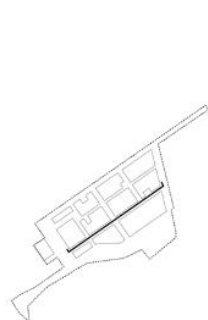


Längdsektion Livdjursgatans förlängning sett från öster.

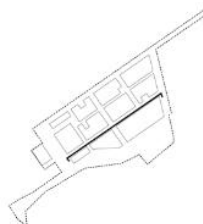




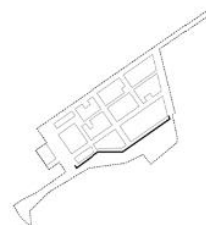
Längdsektion Boskapsvägen sett från väster.



Längdsektion Boskapsvägen sett från öster.



Längdsektion Naturparken sett från väster.



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 Naturparken. Det är ett sätt att utnyttja ytan mångfunktionellt. Parkens olika rum tydliggörs med en varierad växtgestaltning.



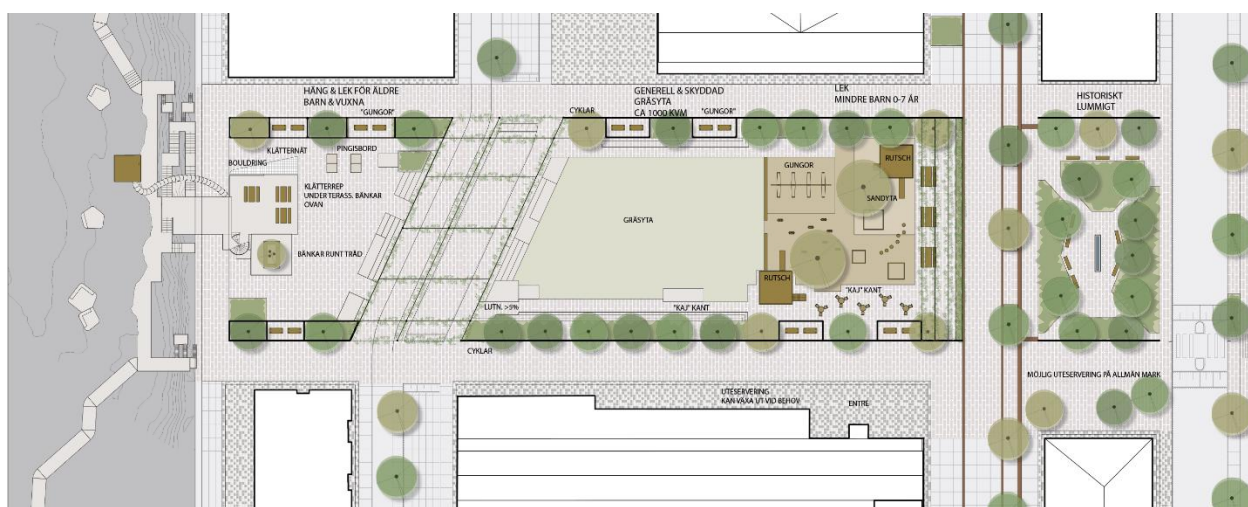
Naturparken och Fållan.

I västra delen planeras 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 med konstgräs som kan bli en skridskobana på vintern samt en mer skyddad del med pergola. 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.

Östra parkdelen planeras bli ett urbant, socialt rum med sittplatser, vattenspel och perennplanteringar som ska samspela med omkringliggande verksamheter.

Parkavsnittens nedsänkta ytor möjliggör för dagvattenhantering vid stora skyfall.

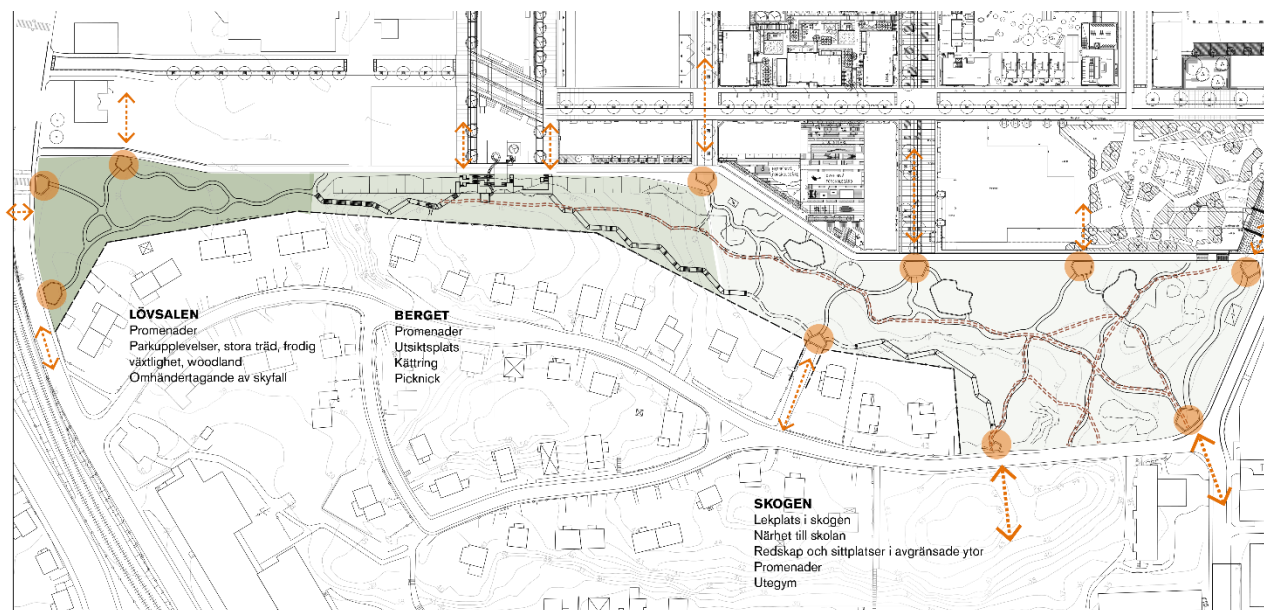


Fållans olika delar inom etapp 1. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

Naturparken

Naturparken är ett befintligt skogsparti som utvecklas och förädlas med bibehållen skogskaraktär. 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 naturparken indelas i gångstråk (2,5 meter bred som snöröjs och förses med parkbelysning), sekundära stråk (1,5 meter breda) samt en spång i trä. Gångvägarnas placering har utgått från befintliga stigars lägen. De lite större lektyorna är placerade där det idag är gläntor.



Naturparken. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

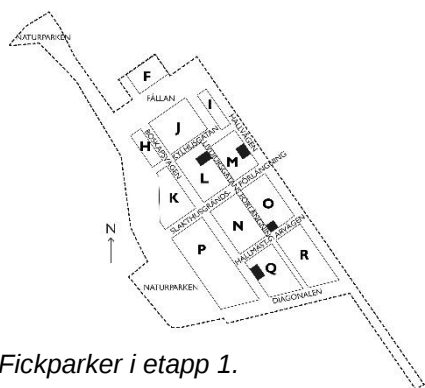
Naturparken planeras i tre delar med olika karaktär:

1. Lövsalen: Ett grönt, högt och omslutande rum för promenad, naturupplevelse, spontan naturlek samt dagvattenhantering.
2. Berget: Utsikt som förstärks med utsiktsplatser och utsiktstorn, sittplatser med fina sollägen. Grillplats. Trappor som förbinder Naturparken med Fällan. Sprängkanten utvecklas.
3. Skogen: Lummigt naturrum, naturupplevelse, naturlek, naturpedagogik, promenad, lugn och ro. Utegym i anslutning till idrottshallen.

Fickparker

Fickparkerna ska bidra till flikigheten samt områdets grova struktur och upplevelserika karaktär. De ska 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. De ska 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.



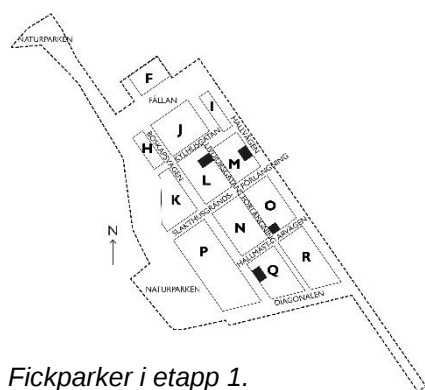
Fickparker i etapp 1.

Utformning ska utgå från bland annat följande principer:

- En tydlig offentlig karaktär för allmän plats
- Individuell utformning för att skapa platsidentitet och orienterbarhet i stadsstrukturen
- Inramning med hjälp av frisen
- Karaktärsfulla gröna rum som förses med grönska
- Entréer kopplade till bostadskomplement såsom soprum och cykelrum ska undvikas in mot park. Sociala fickparker får däremot ha entréer till exempelvis café eller annan publik verksamhet
- Balkonger får finnas två våningar upp och får inte kraga ut på allmän plats

Nedan beskrivs de olika fickparkerna i anslutning till kvarteren i etapp 1:

Fickpark kvarter L: rofylld karaktär

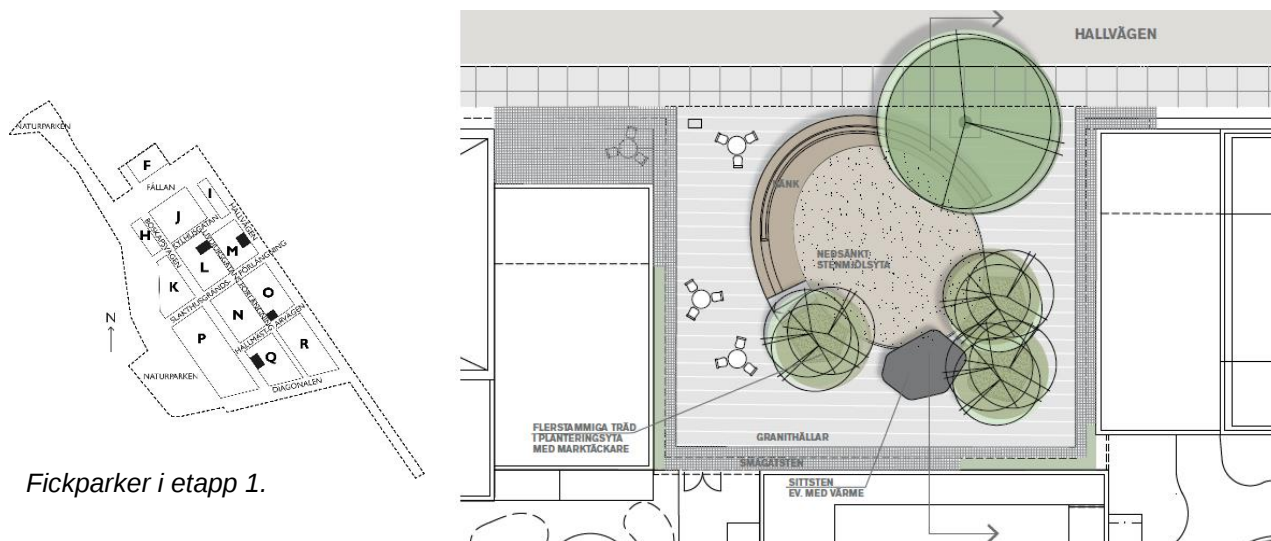


Fickpark kvarter L. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

Fickparken planeras få en rofylld karaktär och är belägen längs med Livdjursgatans förlängning, en lågt trafikerad gata, där fotgängare och bilister samsas om gatans utrymme. Ett utstickande träd i gaturummet signalerar fickparkens placering och ger grönska till gaturummet. Träd tillsammans med vajrar och klätterväxter markerar parkens entré. De många skira träden tillsammans med klättrväxter som klättrar längs fasaderna bäddar in parken och ger den en grön och frodig karaktär.

Solen når fickparken mitt på dagen fram till en bit in på eftermiddagen. Mest sol får besökaren i den sydvästliga delen av parken. Dagvattnet infiltreras ner till trädens skelettjord.

Fickpark kvarter M: social karaktär



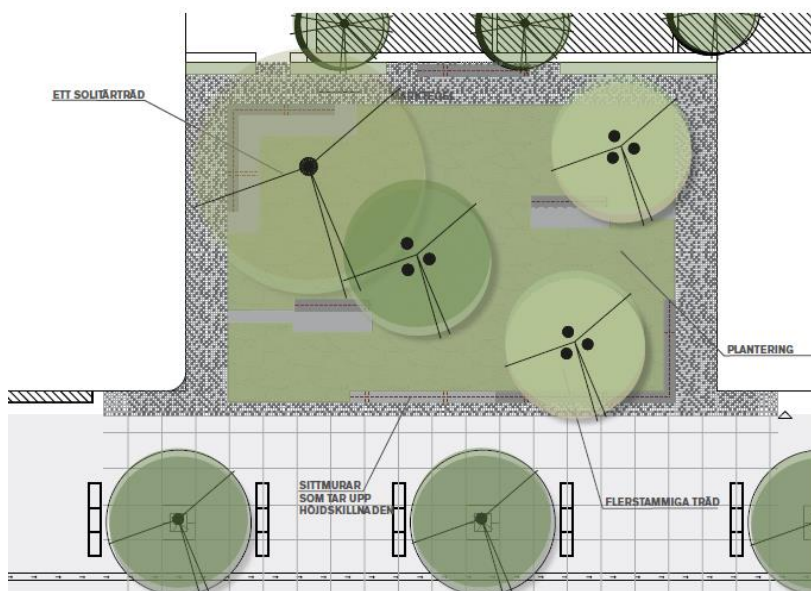
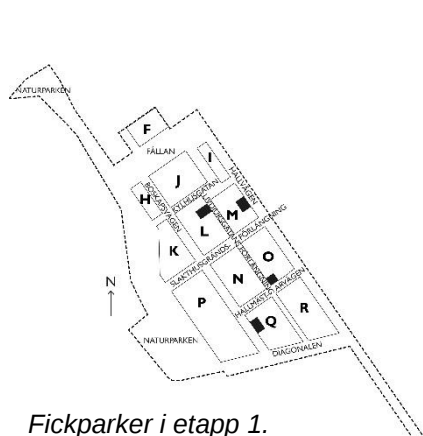
Fickpark kvarter M. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

Fickparken planeras få en social karaktär och ha tillgång till morgon- och eftermiddagssol under sommarhalvåret. Det nordöstligaste hörnet av parken är det mest fördelaktiga avseende solförhållanden. Där är en lokal planerad i den ljusaste delen och här finns plats att ställa ut cafémöbler.

Fickparken är belägen utmed Hallvägen, detaljplanområdets mest trafikerade väg. För att skapa ett mer skyddat parkrum föreslås att den centrala ytan blir något nedsänkt och omges av en bänk.

Fickparken ramas in av grönska i frisen. Längs fickparkens norra fasad planeras en stor grön vägg med växter längs vajrar och integrerad belysning på kvartersmark. Dagvattnet i fickparken leds till trädens skelettjord.

Fickpark kvarter Q: rofylld karaktär

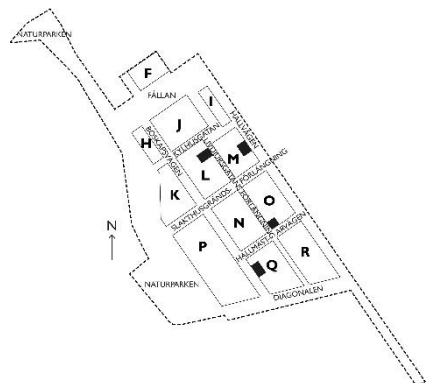


Fickpark kvarter Q. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

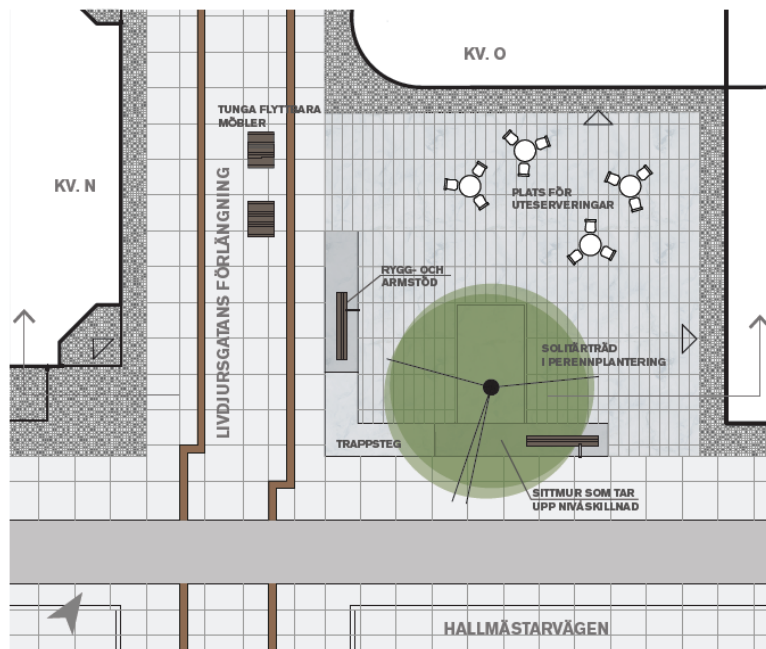
Fickparken planeras få en rofylld karaktär och gränsar mot den bilfria delen av Boskapsvägen. På andra sidan vägen finns skolgården. Denna park planeras möbleras för att inbjuda till lugna o rofyllda aktiviteter. Några sittbänkar för kontemplation anläggs, snarare än picknickbord. Parken rymmer en frodig grönska med rikt fältskit, buskar och trädskronor som ger sirligt krontak. Grönskan ramas in av sittmurar i tegel och har även två sittmurar inne i planteringen som nås via smala gångvägar.

I parkens fond planeras en mur på kvartersmark som avgränsar parken mot bostadsgården och som ger en tydlig rumslighet. Längs muren föreslås bänkar, på kvartersmark planeras grönska och belysning som ger ett stämningsfullt släpljus längs muren.

Fickpark kvarter O: Social karaktär



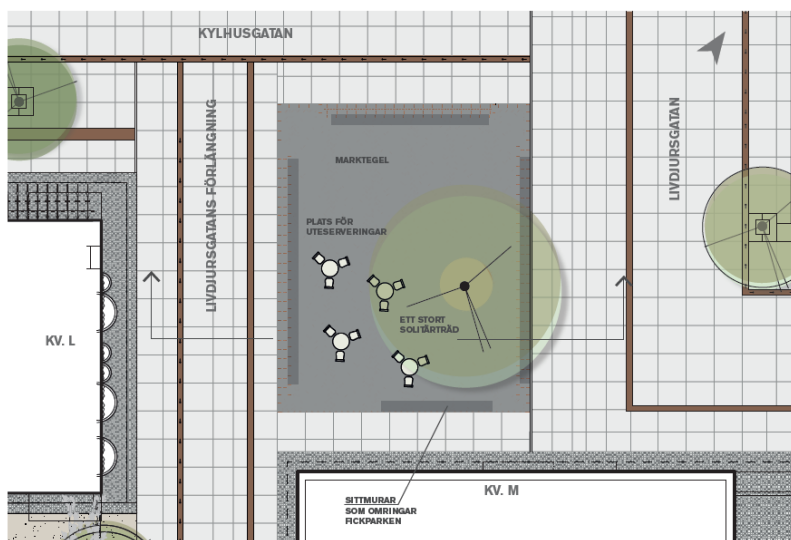
Fickparker i etapp 1.



Fickpark kvarter O. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

Parken planeras få en social karaktär. Den är förhållandevis liten och belägen i en måttligt trafikerad korsning. Ett centralt placerat träd och avgränsande låga sittmurar kommer ge den lilla fickparken sin karaktär. Här finns plats för några cafémöbler om sådan verksamhet tillkommer i angränsande fastighet.

Torg vid Kylhusgatan: Social karaktär



Torg vid Kylhusgatan. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

Fickparken planeras få en social karaktär. Den ligger i en gatukorsning med måttfull trafik. Fickparken ligger i blickfånget från korsande gator och har liknar till karaktären ett litet torg.

Här finns plats för möten och möjlighet till uteservering kan samsas med passerande besökare.

Material av tegel på mark och i omgärdande låga murar samt ett större centralt placerat träd, bidrar till att ge platsen dess identitet.

Gator med parkkaraktär

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

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 gatuträd, lek och aktiviteter och uteserveringar. De hårdgjorda delarna i Slakthusgränds förlängning är belagda med stora betonghällar.



Gator med parkkaraktär i etapp 1.

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



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

Gator och trafik

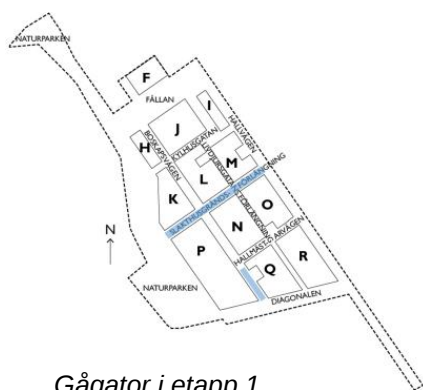
Hallvägen är huvudgata inom området som kommer vara den enda gatan som löper genom hela området och förbinder Palmfeltsvägen i norr med Enskedevägen i söder. Gatan har en central funktion för cykel-, buss och bilar och kommer att bli områdets mest trafikerade gata.

Inom etapp 1 utgör Boskapsvägen, Diagonalen samt Charkmästarvägen lokalgator med körbanor för biltrafik. Övriga gator inom planområdet utformas som gångfartsgator där biltrafik förekommer i begränsad omfattning eller endast i undantagsfall.

Motorfordonstrafik

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

Hastighetsbegränsningen i hela Slakthusområdet kommer, som idag, att fortsätta vara 30 km/timme på alla gator utom vistelsegator/gångfartsgator (i kvalitetsprogram för Slakthusområdet angivna som funktionsblandade lågfartsgator).



Gånggator i etapp 1.

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 bl.a. 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-, gäst- och besöksparkering.

Garaget anläggs och förvaltas av Stockholm Parkering. I samrådsförslaget planeras för 249 bilparkeringsplatser i mobilitetshuset. In och utfart till garaget sker från Diagonalen.

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. I garaget möjliggörs för 55 bilparkeringsplatser och en plats för rörelsehindrade.

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. Parkeringstalet uppgår därigenom till 0,3 för bostäder i området. 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 prövar 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 (förslagsvis Stockholm parkering) 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. Parkeringsbolaget bygger, driver och förvaltar parkeringsanläggningarna. Samarbete ska ske med omkringliggande områden för en gemensam taxesättning.

Behovet av parkeringar för arbetsplatser bör i största möjliga mån täckas av samnyttjande i befintliga anläggningar. Markparkering bör regleras under byggtiden.

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. Dubbelsidig 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.

Utanför etapp 1 är en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen under planering. Bron är tänkt att fungera som en förlängning av cykelstråket längs Diagonalen och minska barriären över Nynäsvägen genom att koppla Slakthusområdet till Skärmarbrink och övriga områden öster om Nynäsvägen. Bron kommer även att underlätta för besökare att röra sig till och från evenemang vid arenorna som angränsar till Slakthusområdet.

I Naturparken är gångtrafikanter prioriterade och cykeltrafik kan förekomma i begränsad omfattning. Cykeltrafik där är mer av lokaltstråk 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 publika målpunkter etc. 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 väldigt 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 hjälm, utrustning etc.

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 i Slakthusområdet, som planeras öppna 2026, kommer

gångavståndet till tunnelbana vara under maximalt 300 meter i hela detaljplaneområdet.

Blåsut är närmsta station för grön tunnelbanelinje. Den planerade gång- och cykelbron över Nynäsvägen via Diagonalen som kommer att byggas i ett senare skede ger tillgänglighet till och från Slakthusområdet. När den bron är färdigställd blir avståndet till Blåsuts tunnelbana från detaljplaneområdet cirka 600 meter.

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. Här finns även tvärbanestation.

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.

Varuleveranser

Lastning, lossning och övrig hantering av gods ska i första hand hanteras på kvartersmark för de verksamheter som hanterar stora mängder leveranser. För mindre godsmängder kan lastning och lossning hanteras från gatumark. Angöring på lokalgator sker från körbana, inga särskilda fickor angöringsfickor planeras.

Förutsättningar för sådana 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 planeras 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. De flesta kvarter har cirka tio meter mellan sopsugsnedkast och den entré som är placerad längst bort.

Tillgänglighet

Inom Slakthusområdet gäller generellt parkeringsförbud på gator och parkering för rörelsehindrade ska i första hand ske på kvartersmark. Men i det aktuella planområdet saknas förutsättningar för att helt klara detta, och därför behöver dessa platser kunna inrymmas på gatumark. Det beror dels på att kvartersstrukturen tar avstamp i den historiska gatustrukturen och därmed skapar små kvarter dels mobilitets- och parkeringsstrategin som innebär bilparkering i garage med ett undantagsfall begränsas till ett gemensamt mobilitetshus. Av den anledningen bedöms lösningen med parkering för rörelsehindrade på allmän plats som anordnas vid behov, mer flexibel som kan säkerställa angöring utan stora nivåskillnader. För att klara gällande tillgänglighetskrav för parkering rörelsehindrade medger gatuutformning att parkering för rörelsehindrade kan anläggas inom 25 meter från entré. Stadens egna riktlinjer om tio meter eftersträvas men är inte möjliga att uppnå i alla lägen inom den här etappen.

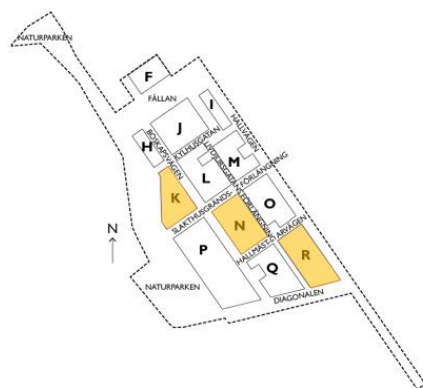
Service

Slakthusområdets grundskola för cirka 900 elever för årskurs F-9 planeras i den aktuella etappen, i kvarter P. Skolan planeras ha en idrottshall som kan vara tillgänglig för aktiviteter efter skolans öppettider.

Inom den aktuella etappen planeras dessutom för en separat fullstor idrottshall norr om skolkvarteren. Denna ska användas av gymnasieskolan, som planeras i kommande etapp, samt 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.



Kvarter med förskolor.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

kombinerade systemet. Varje kvarter erbjuds en servis för vatten, avlopp respektive dagvatten eftersom det inte kommer att finnas plats för vatten och avloppsledningar i alla gator.

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 bl.a. innebär en energianvändning om högst 55 kWh/kvadratmeter.

Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggaktörerna.

Två nya elnätstationer planeras inom den här etappen i Naturparken. En större elnätstation inryms i det gemensamma garaget i den sydvästra delen av detaljplanen. Denna kompletteras med en ny nätstation i Naturparken.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Befintligt nät byggs ut så att det når alla fastigheter.

Enstaka fastigheter önskar och 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 Konstgjutarvägen och Bolidenplan, nordväst om Slakthusområdet (S-Dp 2015-18102) som utreder möjligheterna till anläggningen.

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 Fållan behålls intakt och kompletteras med nya träd.

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

Naturvärden

Naturparken Frötallen bevaras men tillförs nya aktiviteter men bedöms fortsatt kunna ingå i habitatsnätverket för barrskogslevande 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

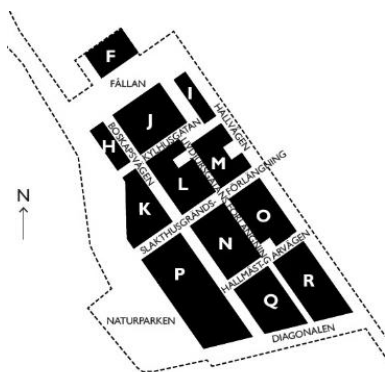
Avsikten är att grönytefaktorn ska inspirera byggaktörer att arbeta med lokalt anpassad grönska och bidra till att stärka ekosystemen inom kvartersmark. För skola, förskola och de flesta nybyggda bostadskvarter med bostadsgårdar ska grönytefaktorn 0,6 uppnås.

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 uppnås GYF 0,4.

All mark utanför kvarteren är allmän platsmark. De befintliga byggnaderna som sparas inom detaljplaneområdet, undantas från krav på grönytefaktor. Åtgärderna riskerar att påverka de höga kulturhistoriska värden negativt.

Miljö kvalitetsnormer 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



Kvartersbenämningar inom etapp 1.

Avlopps planering kommer dagvatten från denna del på sikt att ledas direkt till Strömmen.

Dagvatten

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:

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

En förändrad markanvändning i kombination med en genomtänkt dagvattenhantering där rening och fördröjning kan ske 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. Undantaget är för kvarter F, I och J där –förutom en liten ny byggnad väster om hus 48- inga byggnader ska tillkomma och begränsad ny dagvattenhantering föreslagits. För den nya delen av Kvarter O har dagvattenåtgärder ej 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 trädtrader där skelettjordar anläggs.

De samstämmiga resultaten från dagvattenutredningarna bedöms påvisa att föreslagen utbyggnad inte kommer äventyra uppfyllnad av miljökvalitetsnormer för recipienten (Strömmen).

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 naturparken, vyer över de bevarade kulturhistoriska byggnaderna, parken Fällan med mera.

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

Planområdets topografi ändras endast marginellt, för att förbereda grundläggning och bostadsgårdar, då en stor del av planområdet är redan 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 verksamhetslokaler 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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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 förslaget om tvärkopplingar bedöms dessa ge negativa konsekvenser avseende byggnadernas exteriör genom att dess ursprungliga takutförande förändras eftersom förståelsen för byggnadernas historiska- och verksamhetspräglade användning försämras. En förutsättning för att byggnaderna ska bevaras är dock att de används, vilket ställer krav på ändamålsenlig anpassning av byggnaden. Nya förbindelser, komplementfunktioner 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. Samma bedömning gäller växtlighet på eller invid skärmtaken. 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.

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. De föreslagna tegelstavarna bedöms vara ett fasadval som kan fungera bra ihop med den befintliga putsade byggnaden. Nybyggnadens glaspärtier 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 förädlas 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. För att tillse de kulturhistoriska frågorna ska den fortsatta planläggningen och projekteringen ske med antikvarisk medverkan.

Störningar och risker

Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösningar för kvarteren inom etapp 1 kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas.

Vid fasader mot den mer trafikerade Hallvägen blir ekvivalentnivåerna upp mot 65 dB(A) och vid fasader mot Boskapsvägen 60 dB(A).

Många bostäder får högst 55 dB(A) vid alla sidor. De flesta mindre lägenheter om högst 35 kvadratmeter får högst 60 dB(A) och i enstaka fall högst 65 dB(A).

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maxnivå och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

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

Ljudkvalitetsindex för bostäderna kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 1,4 - 1,8. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösningar får de planerande bostäderna inom etapp 1 god ljudkvalitet.

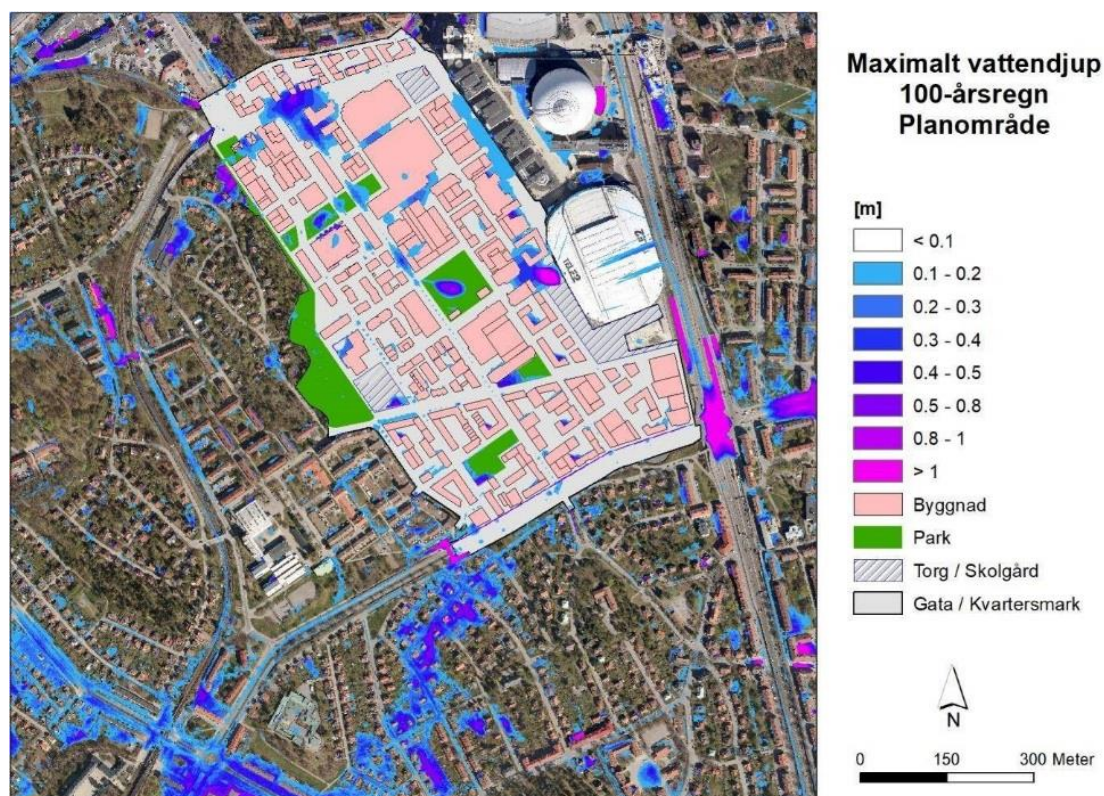
Luft, lukt

Föreslagen byggnation bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids i området.

Översvämningsrisker

Modelleringen av ett 100-årsregn med klimatfaktor över Slakthusområdet visar att översvämningsutbredningen och den lokala maximala vattennivån påverkas av den planerade exploateringen. Generellt samlas mindre vatten i Slakthusområdet jämfört med nulägesmodelleringen. Mycket vatten ansamlas dock i en lågpunkt på Palmfeltsvägen vid den planerade överdäckningen. På grund av överdäckningen rinner vatten som tidigare runnit ner på spåret över till Slakthusområdet. Där fastnar vattnet i en lågpunkt. Detta kommer att beaktas i kommande detaljplanearbete i den norra delen. I övrigt samlas vatten framför allt i anlagda parker och lågpunkter.

Höjdsättningen och ny markanvändning leder till att översvämningsutbredningen och vattendjupet i villaområden i Enskede ökar i samband med exploateringen.



Beräknade maximalt vattendjup vid ett klimatkorrigerat 100-årsregn och planerad exploatering (WSP)

Skyfallsmodelleringen har karterat ett framtida 100-årsregn över Slakthusområdet. Två beräkningsscenarier har simulerats för nuläget med befintlig markanvändning och terräng samt för planerad exploatering med ny höjdsättning, markanvändning, byggnader och skyfallsåtgärder. Ett avdrag för ett 10-årsregn med

10 min varaktighet har gjorts för ledningsnätets kapacitet från alla hårdgjorda ytor och tak. De nya fastigheterna ska generellt fördröja ytterligare 20 millimeter. Eftersom det handlar om mindre, mer lågintensiva regn än skyfallen som man vill kunna hantera med 20 millimeter har det inte räknats med dessa i modellen.

Modelleringen visar följande resultat:

- Generellt minskar översvämningen i Slakthusområdet efter exploatering jämfört med nuläget. Lågpunkter på vägar försvinner på grund av den nya höjdsättningen. Vattnet samlas framför allt i parker och på anlagda fördröjningsytor.
- Ny höjdsättning och lutning på gatorna inom planområdet leder till att mer vatten rinner ned till villaområden i Enskede där översvämningsdjupet och utbredning ökar jämfört med nuläget. Den ökade totala tillrinningen har beräknats till cirka 5000 kubikmeter.
- De skyfallsåtgärder som har byggts in i modellen visar positiv effekt i planområdet men utformning bör anpassas. Diket vid Enskedevägen borde vara mycket större för att kunna ta upp större vattenmängder. I de nedsänkta parkerna och i lågpunkten vid Tele2 Arena samlas mycket vatten, men stora mängder rinner förbi på gatorna. Genom att anpassa lutningen kan parkerna fördröja större volymer.
- I fortsatt detaljprojektering ses nivåer och lutningar över så att mer vatten fördröjs och skyfallsmodelleringen kan förfinas. En förutsättning för detaljplanens antagande är att områden utanför planområdet inte utsätts för en försämring.

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 t ex strömningsavskärande fyllning i ledningsgravar eller grundvattenavskärmning under och intill källare för att inte sänka grundvattennivåerna.

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 Fållan 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 de riktvärdena. De påträffade ämnena är icke flyktiga ämnen för vilka hårdgjorda ytor innebär att exponeringsrisken blir liten. Sanering rekommenderas därför endast utföras på delar som kommer sakna hårdgjorda ytor.

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 träden kvarlämnas för att bevara naturmarkens karaktär.

Tätare provtagning behövs för bedömning av föroreningssituationen och om jorden kan ligga kvar eller behöver efterbehandlas. Den kompletterande undersökningen bör även omfatta marken under byggnader då föroreningssrisk föreligger även där. Provtagningen ska även tillgodose de krav som ställs i samband med kvittblivningen av jord.

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.

Föroreningssituationen bör beaktas ut ett arbetsmiljöperspektiv vid kommande entreprenader. I de delar som överskrider FA bör partikeländningskydd användas och dammbekämpning utföras.

Ljusförhållanden 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. Genom solstudien finns det motiv att arbeta med strategiskt placerade taklandskap för att skapa attraktiva sollägen och ett bra socialt klimat.



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

Naturparken 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 gratis mötesplatser där de kan umgås med vänner.

Offentlig friyta

Lindeparken och Naturparken/Frötallen är områdets närmaste naturområden. Omgivande förskolor besöker Frötallen för att låta barnen leka av sig. Båda dessa naturområden 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. Fållan ska utvecklas till planområdets centrala målpunkt. I utformningen och programmeringen av Fållan planeras för olika åldersgrupper (barn och vuxna) och för att många aktiviteter kan utföras parallellt inom parken. Av de delar av parken som in går i planområdet vänder sig de två största främst till barn och ungdomar, medan den bevarade parkdelen närmst Hallvägen är en grön oas för alla invånare och besökare. Den del av parken som ligger utanför planområdet kommer vara mer integrerad för de verksamheter som omgivande byggnader erbjuder.

De bilfria gaturummen som detaljplanen föreslår på vissa gator, kan bli ett värdefullt komplement till befintliga och tillkommande offentliga friytor med vistelsevärden. Dessa miljöer kan också upplevas som spännande lekmiljöer av barn, eftersom det är ovanligt förekommande att barn tillåts leka på gatan. Detta innebär både en möjlighet och en utmaning.

Naturparken kommer ha en stor betydelse för områdets barn och unga, men även fungera som grönt andningshål för promenader och de sinnliga upplevelser som naturen ger. En del av Naturparken planeras som utegym för att möjliggöra spontan och

planerad fysiskt krävande aktivitet, både självständig eller i grupp.

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. Förskolegårdar har minst tio kvadratmeter per barn och skolgården har cirka 6,5 kvadratmeter per barn. Det är därför viktigt att det är nära och enkelt att ta sig till närliggande parker. Närmast ligger Fällan och Naturparken. 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 september – oktober 2020

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden juni 2021

Genomförande

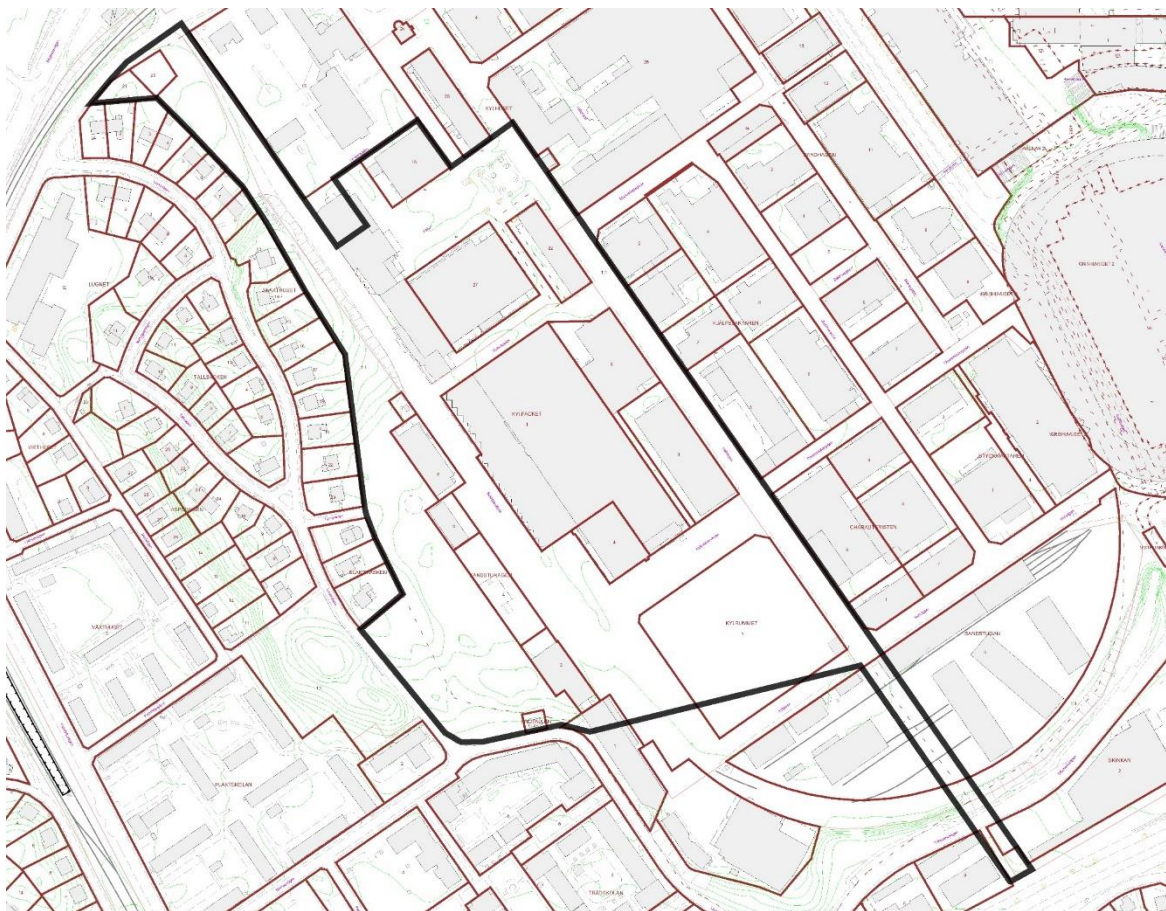
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen berör 22 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 åtta fastigheter (Kylhuset 16, Johanneshov 1:1, Enskede Gård 1:1, Sandstuhagen 1, Kylrummet 1, Sandstugan 3, Isterbandet 5 och Skinkan 2).

En fastighet, Kylfacket 3, ägs av Atrium Ljungberg Hallvägen Ab. Resterande 21 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, gångfartsgata, torg samt parkområde.

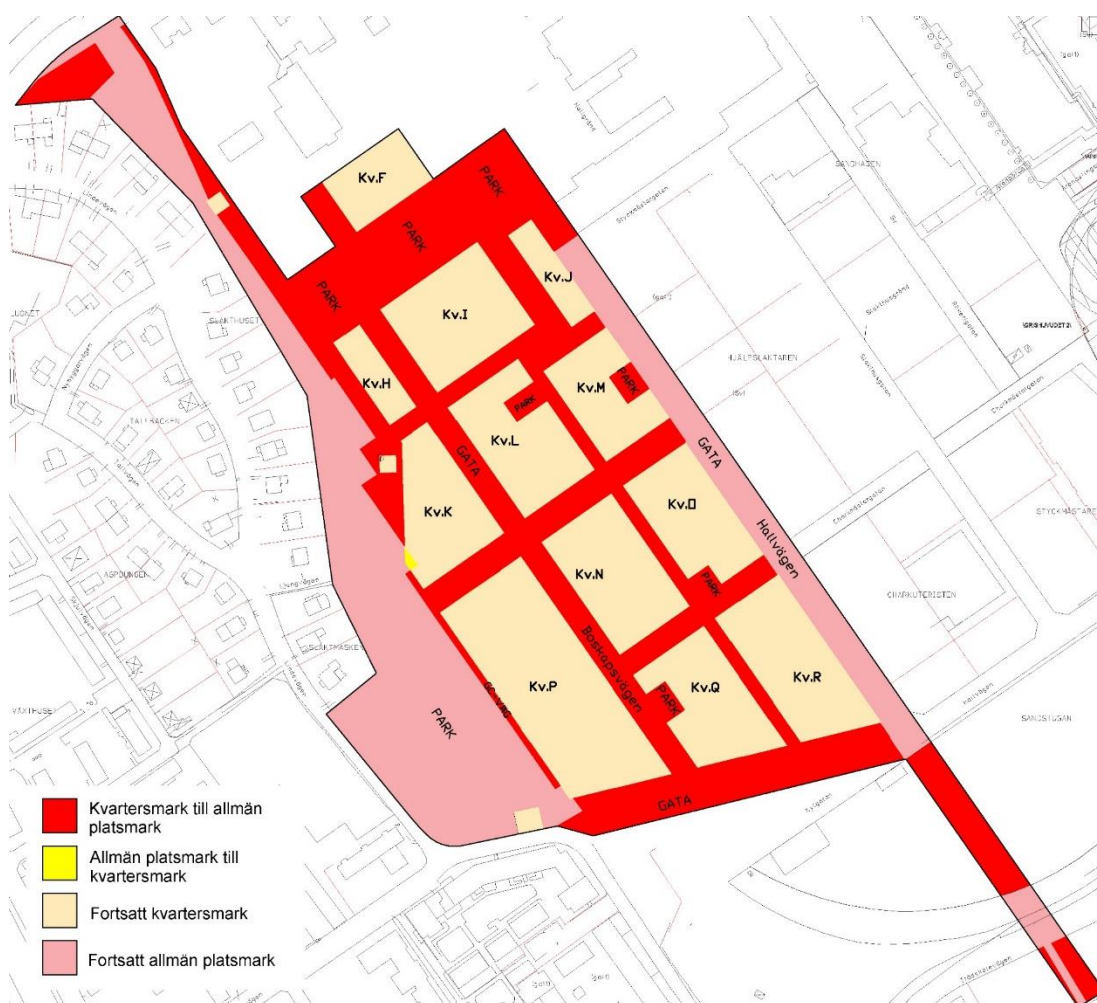
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. 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 prövas 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 16, 22 och 27, Sandstuhagen 1, 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 16	210
Kylhuset 22	570
Kylhuset 27	90
Sandstuhagen 1	650
Sandstuhagen 2	330
Sandstuhagen 4	450
Sandstuhagen 5	470
Sandstuhagen 6	580
Sandstuhagen 7	140
Kylfacket 1	4930
Kylfacket 2	680
Kylfacket 3	530
Kylfacket 4	260
Kylrummet 1	3410
Isterbandet 5	100
Skinkan 2	220
Sandstugan 3	1820
Slakthuset 21	550
Slakthuset 25	530

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Innan detaljplanen antas ska kommunen träffa avtal med Atrium Ljungberg AB som ägare till fastigheten Kylfacket 3, samt med Ellevio och OKQ8 som tomträttshavare till fastigheterna Isterbandet 5 respektive Skinkan 2 om de marköverföringar som behövs för planens genomförande. 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 inlösen skyldighet 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 finns en befintlig gemensamhetsanläggning för parkeringshus och reningsanläggning inom Sandstuhagen 1, som Trädskolan GA:1 (med ingående fastigheter Drivhuset 1, Enskede Gård 1:1, Sandstuhagen 1, Skogsplanteringen 3 och Trädskolan 6) nyttjar med rätt av officialservitut. I planen avsätts inget markreservat, istället avser Staden och samfällighetsföreningen teckna överenskommelse kring ersättning för parkeringsplatser och reningsanläggningen. Rättigheten avses därefter upphöra och omlokaliseras till annan anläggning.

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.

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.

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 planen 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 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.
 - Överenskommelse mellan Stockholms stad och Trädskolans samfällighetsförening såsom ägare till Trädskolans gemensamhetsanläggning avseende ersättning och omlokalisering för parkeringsplatser och reningsanläggning på grund av markintrång för allmän platsmark inom Sandstuhagen 1.
 - 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 planen 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	Föreslagen förlängning av Hallvägen ner mot Enskedevägen, berör befintlig plan.

	parkområden och garage. Även en gata utmed spårområdet på slakthusområdets nordöstra sida, gatan fungerar som en förlängning av Märgvägen.	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: <ol style="list-style-type: none"> 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 (centrumverksamhet), GATA och GATA1 i föreslagen detaljplan. Även användning Q2 (centrum- och kontorsverksamhet anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden) 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. Trädsolan. 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 Naturparken, 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.

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 markförvärv/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.

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, tele samt fjärrvärme se

beskrivning under rubriken teknisk försörjning. För dagvatten se beskrivning under rubriken konsekvenser.

Genomförandeprocess

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

Förberedande rivningar har påbörjats och kommer att pågå under kommande år. 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 Hallvägen eller Arenavägen. 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 även parker att färdigställas.

Tillfälliga lösningar, 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. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur till exempel restfraktioner ska sorteras och hanteras vidare. Detta specificeras senare i samband med upprättande av bygghandlingar.

Genomförandetid

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