



Handläggare: Daniel Larsson
Tfn 08-508 282 98

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för program avseende blandad stadsbebyggelse i Slakthusområdet mm i stadsdelen Johanneshov

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att programarbete ska påbörjas för Slakthusområdet mm i stadsdelen Johanneshov, Dnr 2010-20437-53.

Susanne Lindh

Emelie Eriksson

Sammanfattning

Kommunfullmäktige fattade i juni 2010 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att några av stadens förvaltningar och bolag gavs i uppdrag att inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden. Ambitionen med Söderstaden är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar.

Söderstaden innefattar bland annat Slakthusområdet, ett ca 30 hektar stort verksamhetsområde i närheten av Globenområdet i Johanneshov. Området har sedan det skapades av staden huvudsakligen använts för livsmedelsproduktion. Det är idag ett område med delvis låg exploatering och delvis nedslitet byggnadsbestånd. Samtidigt rymmer området många byggnader och miljöer med stora kulturhistoriska värden. Globenområdets växande betydelse innebär att förändringstrycket på Slakthusområdet idag är stort och nya typer av verksamheter såsom konstateljeer, restauranger och nattklubbar har börjat etablerats i området.

I november 2011 gav exploateringsnämnden exploateringskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna att utveckla Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030. Sedan dess har stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, i samarbete med trafikkontoret, fastighetskontoret och St Erik markutveckling AB, genomfört ett flertal olika utredningar i syfte att undersöka möjligheten att utveckla Slakthusområdet i enlighet med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030.

Förstudien visar att det finns förutsättningar att skapa en central stadsdel, med god tillgänglighet, som både till innehåll och utformning blir unik i Stockholm. En levande, kreativ och mänsklig stadsdel där verksamheter kan samexistera med boende, service och kultur.

En viktig utgångspunkt vid utvecklingen av området blir att tillvarata områdets tradition och historik, dels genom att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och miljöerna bevaras och utgör kärnan i ett utvecklat Slakthusområde, dels genom en satsning på publika verksamheter kopplade till mat, dryck- och evenemang.

En första grov bedömning tyder på en bebyggelsepotential på cirka 2 500-3 000 lägenheter och ca 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler.

Mot bakgrund mot detta föreslår stadsbyggnadskontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja ett programarbete med mål att utveckla Slakthusområdet från ett slutet renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel med bostäder, verksamheter, kontor och servicefunktioner.

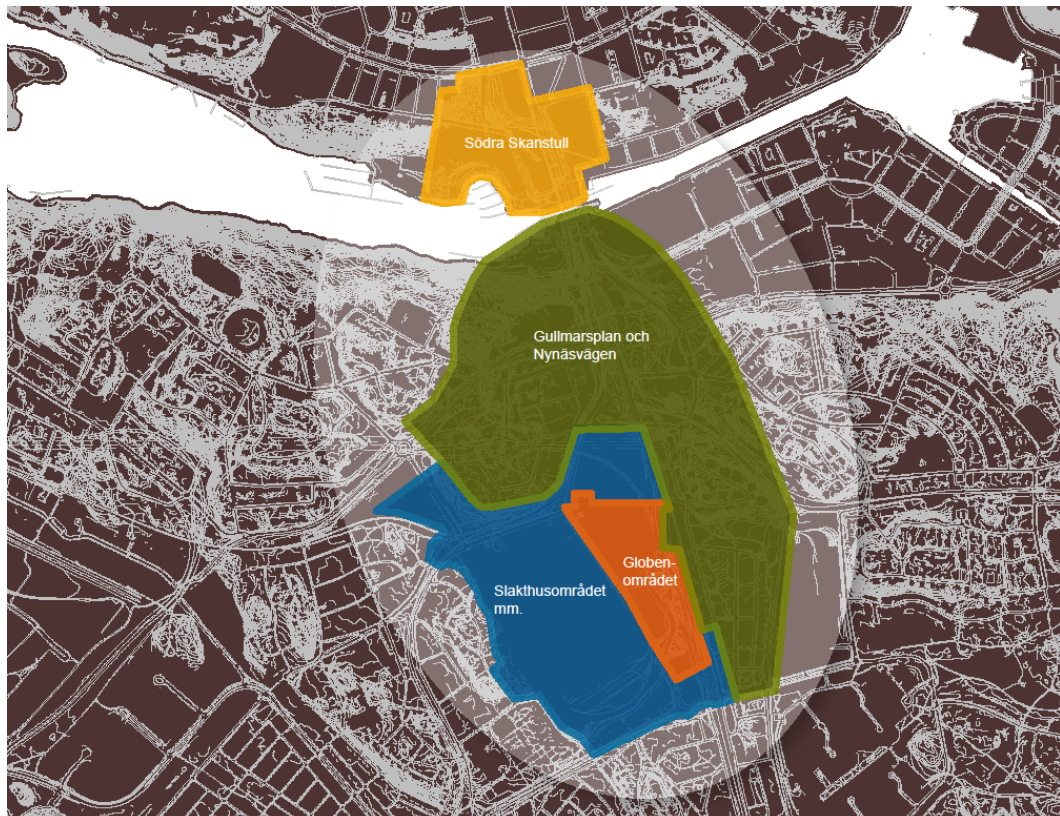
Utlåtande

Bakgrund - Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade den 21 juni 2010 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Stockholms Stadshus AB genom St Erik Markutveckling AB gavs i uppdrag att inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden samt att detta ska ske i samråd med kulturnämnden, idrottsnämnden och berörda stadsdelsnämnder.

Vision Söderstaden 2030 omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till och med Slakthusområdet i söder. 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 världsklass. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service. Samtidigt ska detta också bli en attraktiv promenadstad, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya bostäder.

Med bakgrund av den långa planeringshorisonten samt olika planeringsförutsättningar har arbetet med Söderstaden organisatoriskt delats upp i fyra programområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan och Nynäsvägen samt Södra Skanstull. Utvecklingen har redan påbörjats med de program- och planarbeten för Globenområdet som genomfördes under år 2008-2009. Nästkommande etapper föreslås bli Slakthusområdet och södra Skanstull. Programarbetet för Gullmarsplan och Nynäsvägen föreslås avvakta ytterligare några år.



Söderstaden omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till och med Slakthusområdet i söder. Planeringsarbetet med Söderstaden har delats upp i fyra delområden.

Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm

I Promenadstaden, Stockholms nya översiktsplan, pekas Söderstaden ut som ett av stadens nya stadsutvecklingsområden och som en del av den centrala stadens utvidgning som till år 2030 ska utvecklas till en attraktiv, tät och livaktig stadsmiljö. Nyckelfrågor för att uppnå detta är en väl fungerande gatustruktur, sammanhängande parkstråk och publika miljöer. Översiktsplanen anger vidare att en framtida integration mellan Gullmarsplan, Hammarby Sjöstad, Årsta, Slakthusområdet, Globen och stadsdelarna på östra sidan Nynäsvägen är önskvärd, genom en sammanbindning av gatunäten eller genom att underlätta rörelsen mellan stadsdelarna på annat sätt. På sikt bör stadsdelarna byggas samman med bostäder, verksamheter, parker och offentliga miljöer. En överdäckning av Nynäsvägen skulle ge mycket stora förbättringar i området.

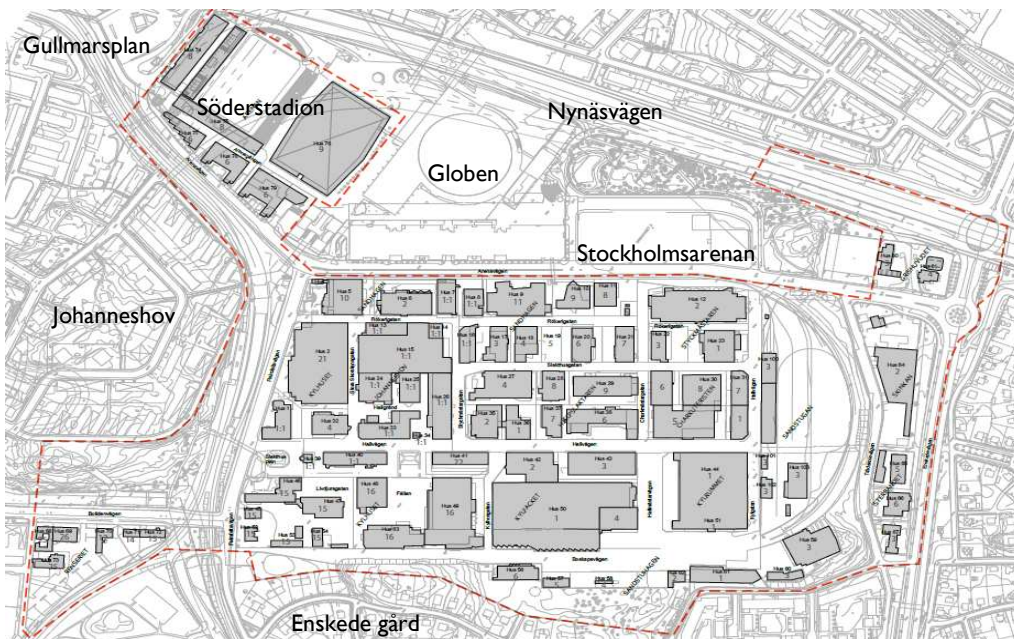
Utredningsuppdrag Slakthusområdet

I november 2011 gav exploateringsnämnden exploateringskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna att utveckla Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden. Sedan dess har stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, i samarbete med trafikkontoret, fastighetskontoret och St Erik markutveckling AB, genomfört ett flertal olika utredningar i syfte att undersöka möjligheten att utveckla Slakthusområdet i enlighet med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030.

En styrgrupp för Söderstadsprojektet med representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret, St Erik markutveckling AB, SGA Fastigheter AB, Stadshus AB, Årsta-Enskede-Vantör stadsdelsförvaltning, Stockholm Business Region AB samt stadsledningskontoret har följt utredningsarbetet för Slakthusområdet.

Utrednings-/programområdets avgränsning

Utredningsområdet har omfattat Slakthusområdet (inklusive verksamheterna direkt norr om Enskedevägen), det lilla verksamhetsområdet mm norr om Palmfeltsvägen samt Söderstadion och Johanneshovs ishall. Programområdet föreslås få samma avgränsning.



Programområdet. Observera att bilden är vriden så att norr är till vänster i bilden.

Ägandeförhållanden

Slakthusområdet omfattar totalt ca 300 000 m². Områdets fastigheter ägs i stor utsträckning av staden, men ca en tredjedel upplåts med tomträtt till privata intressenter. I området finns idag ca 230 000 m² lokalyta, varav staden (i december 2011) äger ca 130 000 m².

Det lilla verksamhetsområdet norr om Palmfeltsvägen omfattar ca 16 000 m², varav ca hälften ägs av staden.

Fastigheterna som omfattar Söderstadion och Johanneshovs isstadion ägs av, det av staden helägda bolaget, SGA Fastigheter AB. De omgivande kontorsfastigheterna ägs av privata fastighetsägare.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplaner för Slakthusområdet är; PL 1715, PL 3372, PL 4151, PL 4325, PL 5058 och PL 7450 samt DP 89067, DP 94068, DP 9907346 och DP 0601726. Planerna anger i huvudsak industri- och småindustrianvändning, men även kontor, trafik, parkering, bilservice/bensinstation, natur och parkändamål.

Gällande planer för verksamhetsområdet mm norr om Palmfeltsvägen är PL 342, PL 945, DP 93011 och DP 95044 som anger industri, park, och trafikändamål.

Gällande detaljplaner för Söderstadionområdet är PL 8336, DP 90047 och DP 0909318 som anger kontor, centrum-, sport- och kulturändamål.



Flygfoto (2008) från söder över Slakthusområdet och Globenområdet

Planeringsförutsättningar

Slakthusområdet är en på många sätt unik plats. Området rymmer både verksamheter och bebyggelse som inte finns på andra platser i Stockholm. Detta beror på att området ursprungligen skapades för ett särskilt syfte, nämligen att komma till rätta med de bristande hygieniska förhållanden som rådde vid privata slakterier runt sekelskiftet 1900. Som det prestigeprojekt i stadens regi som Enskede Slakthus (numera Slakthusområdet) var uppfördes det år 1907-1912 som en mönsteranläggning. Arbetet leddes av Gustaf Wickman, en av Sveriges mest framstående arkitekter.

Under de 100 år som Slakthusområdet funnits har områdets huvudsakliga funktion bestått. Verksamheten har dock utvecklats från slakt till styckning och beredning. Området rymmer idag många byggnader och miljöer med stora kulturhistoriska värden. Området utmärks idag av en relativt kontrastrik helhet där den första utbyggnadsfasens enhetliga industriarkitektur i jugendstil fungerar starkt sammanhållande.

Flera av företagen har gått i arv i generationer och banden mellan vissa av verksamheterna är starka. Idag finns det drygt 250 företag i området som tillsammans har cirka 3 800- 3 900 anställda. Cirka en tredjedel av områdets företag bedriver idag verksamheter anknutna till livsmedelsproduktion. Sammantaget är det ett väl fungerande verksamhetsområde.

På senare tid har nya typer av verksamheter, såsom konstateljéer, restauranger och nattklubbar, flyttat till Slakthusområdet. Detta beror bland annat på att området idag har relativt låga hyror och passande lokaler, men även på att det i områdets fysiska historiska miljö finns kvaliteter som alltmer efterfrågas. Detta är en tendens i västvärldens städer idag. Kunskapsintensiva företag, märkesbutiker, exklusiva restauranger etc. vill i allt högre grad förknippas med den identitet och de kvaliteter som historiska industrimiljöer har.

För sitt centrala läge i staden har Slakthusområdet idag en relativt låg exploatering och delvis nedslitet byggnadsbestånd. Slakthusområdet saknar även naturlig kontakt med sin omgivning. Det är en konsekvens av att den gamla slakthusfunktionen krävde att området var inhägnat och avgränsat. Sedan dess har dessutom trafikleder och områden för spårtrafik tillkommit i omgivningen och bidragit till områdets rumsliga isolering. Slakthusområdets slutenhet bidrar i hög grad till att det idag är svårt att röra sig till fots eller per cykel i och genom denna del av Söderstaden. Det bidrar även till att området upplevs som otryggt att röra sig i. Vidare är det mycket ont om grönska i området, då det endast finns ett par mycket små parker och inga trädplanterade gator. Det finns inte heller några naturliga kopplingar till närliggande gröna eller rekreativa ytor. Slakthusområdet har dock med sin rätvinkliga struktur, karaktärsfulla bebyggelse och omväxlande gaturum slumrande urbana kvalitéer.

Förslag till planeringsinriktning för Slakthusområdet

Med grund i Vision Söderstaden 2030 föreslås Slakthusområdet utvecklas från ett slutet renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel som kopplas samman med omkringliggande områden. Områdets tradition och historik blir en viktig utgångspunkt vid utvecklingen av området och bör tillvaratas genom en satsning på publika verksamheter kopplade till mat, dryck- och evenemang. Slakthusområdet rymmer även byggnader och miljöer med stora kulturhistoriska värden. Dessa bör bevaras och kompletteras med varierad ny bebyggelse för bostäder, arbetsplatser och service samt nya högkvalitativa rekreativa rum, såsom parker och torg.

En första grov bedömning tyder på en bebyggelsepotential på cirka 2 500-3 000 lägenheter och runt 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler.

I Slakthusområdet finns förutsättningar att skapa en central stadsdel, med god tillgänglighet, som både till innehåll och utformning är unik i Stockholm. En levande, kreativ och mänsklig stadsdel där verksamheter kan samexistera med boende i olika upplåtelseformer, service och kultur.



Foto (2011) på Hallvägen som är Slakthusområdets huvudgata. Bebyggelsen i förgrunden, både till vänster och höger, uppfördes till områdets invigning 1912.

Befintliga verksamheter i Slakthusområdet

I Slakthusområdet finns det drygt 250 företag som tillsammans har cirka 3 800 – 3 900 anställda och omsätter cirka 14 miljarder kronor.

Av områdets företag är drygt en fjärdedel (26,5 %) livsmedelsföretag som tillverkar, säljer eller serverar livsmedel. 41 % av livsmedelsföretagen har verksamhet inom kött och/eller chark, vilket motsvarar 11 % av områdets samtliga företag. Utöver livsmedelsföretagen finns även företag som stödjer och/eller samverkar med livsmedelsföretagen. Dessa stödjande företag utgör tillsammans 12,5 % av företagen i området och levererar exempelvis förpackningar, maskiner eller andra kritiska varor och tjänster till livsmedelsföretagen. De kan även vara kunder som köper varor av livsmedelsföretagen.

Livsmedelsföretagen utgör tillsammans med de stödjande företagen totalt 39 % av alla företag i området, och är ännu mer dominerande när det gäller antal anställda och omsättning.

Majoriteten av företagen i området är dock varken livsmedelsföretag eller stödjande företag, utan återfinns inom andra branscher, där den största är konsult och företagstjänster (inom t.ex. juridik, ekonomi, rekrytering) som utgör 12 % av företagen i området.

En sammanvägning av genomförda utredningar visar att verksamhetssituationen är komplex. Majoriteten av verksamheterna i området bedöms vara förenliga med ambitionerna i Vision Söderstaden 2030. De bedöms således kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet i Slakthusområdet även om det utvecklas för en blandad stadsbebyggelse, med bland annat bostäder. En sjättedel av företagen i området bedöms dock vara olämpliga att samlokalisera med bostäder, kontor och/eller handel. Exakt vilka företag detta är beror på var bostäder lokaliseras inom Slakthusområdet, vilket är en fråga som måste studeras vidare i programarbetet. Orsakerna till att vissa verksamheter bedöms vara olämpliga att samlokalisera är främst dessa företags behov av tunga transporter men även risk för olyckor, och/eller buller- och luktstörningar. Med dessa företag samverkar dessutom andra företag, och då vissa verksamheter är beroende av denna samverkan kan det komma att skapa en kedjeeffekt av företag som vill flytta från området vid en utveckling för blandad stadsbebyggelse.

Föreslagna beslut i Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden

I Fastighetsnämnden den 12 december och i Exploateringsnämnden den 15 december 2011 behandlas ett gemensamt tjänsteutlåtande från fastighetskontoret och exploateringskontoret. Följande föreslås i tjänsteutlåtandet:

Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att utreda en blandad stadsdel med bostäder, handel, kontor och verksamheter i enlighet med den föreslagna planeringsinriktningen för Slakthusområdet.

I syfte att säkerställa fortlevnaden av livsmedelsklustret i Slakthusområdet ger Fastighetsnämnden fastighetskontoret i uppdrag att genomföra en lokaliseringsstudie för en eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum inom Larsboda industriområde.

Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att, för de fastigheter och byggnader som staden avser att äga långsiktigt, utreda utvecklingsmöjligheterna i enlighet med den föreslagna planeringsinriktningen för Slakthusområdet.

Beskrivning av Larsboda industriområde

Vid en inledande studie av möjliga lokaliseringar för ett eventuellt nytt livsmedelscentrum i Stockholm framstår Larsboda industriområde som särskilt intressant. Industriområdet ligger geografiskt nära Slakthusområdet och Stockholms innerstad och i anslutning till flera stora trafikleder. Området är cirka 50 000 m² stort fördelat på fastigheterna Sillö 4 och Farsta 2:1, som exploateringskontoret både äger och råar över. För Larsboda industriområde finns dessutom en gällande detaljplan (Dp 2007-39625-54) som medger industriändamål.

Söderstadionområdet

När Stockholmsarenan står färdig under våren 2013 finns inte längre något behov av Söderstadion. Stadion föreslås då rivas och ge plats för i första hand nya kontors- och handelsytor. Omfattningen kommer att utredas under programarbetet, särskilt i förhållande till områdets trafik- och parkeringsförutsättningar.

I samband med arbetet på Söderstadiontomten planeras det även för en upprustning av Johanneshovs isstadion.

Infrastruktur

Slakthusområdet har en mycket god kollektivtrafikförsörjning med närhet till flera spårväg- och tunnelbanehallplatser. Inom gångavstånd finns dessutom Gullmarsplan som är en av söderorts viktigaste kollektivtrafiknoder och rymmer tre tunnelbanelinjer, spårväg samt ett stort antal regionala och lokala busslinjer. Det är dock idag svårt att ta sig till och från vissa av dessa kollektivtrafiknoder på grund av ett bristfälligt gång- och cykelväg nät.

I direkt närhet till Slakthusområdet går Nynäsvägen och Södra Länken vilket ger en god biltillgänglighet för området. Under för- och eftermiddagar kan dock kapacitetsproblem uppstå både på Södra Länken och Nynäsvägen, med köbildning som följd.

En utveckling av Slakthusområdet till en blandad stadsdel kommer att ställa krav på satsningar för att stärka infrastrukturen. Området har goda grundförutsättningar vad gäller kollektivtrafiken, men kommer att behöva anpassas för gång- och cykel- samt biltrafikanter inför den kommande utvecklingen. För Söderstaden i stort är det nödvändigt att bilresealstringen dämpas till innerstadsnivå till förmån för kollektiva resor och gång-/cykelförflyttningar. Kollektivtrafikens kapacitet och

attraktivitet behöver därför öka och utgöra stommen i framtidens trafiksystem. Även cykeltrafikens trafikandel måste öka i förhållande till biltrafiken. Detta förutsätter att infrastrukturen för cyklande byggs ut och blir mycket mer lättorienterad.

Bebyggelsestruktur och karaktär

Slakthusområdet har en sammansatt karaktär; en äldre enhetlig del och en sentida över tid framvuxen heterogen del. I områdets norra delar finns det ett femtontal byggnader bevarade från områdets första utbyggnadsfas, 1907 -1912. Dessa är enhetligt byggda i jugendstil och placerade efter områdets ursprungliga väst-östliga produktionslinje. Tillsammans med nord-sydliga transportstråk bildar de det rätvinkligt gatunät som fortfarande präglar Slakthusområdet.



Flygbild över Enskede Slakthus strax efter färdigställandet 1912

Enligt stadsmuseets byggnadsklassificering är hela Slakthusområdet som fysisk miljö av särskilt intresse för kulturmiljövården. Särskilt stort värde har naturligtvis byggnaderna från den första utbyggnadsetappen och samtliga dessa är blåklassade, vilket innebär att de bedömts ha ett kulturhistoriskt värde som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Utöver dessa rymmer Slakthusområdet flera goda exempel på industriarkitektur från 30- och 50-talet, framförallt i områdets centrala delar. Särskilt framträdande är en kombinerad lager- och kontorsbyggnad inom fastigheten Charkuteristen ritad av arkitekten Ralph Erskine. Även den är blåklassad. I området finns vidare ett antal kontorsbyggnader från 60-, 80- och 90-talet samt flera enklare funktionsbyggnader från de senaste årtiondena. Områdets södra delar är inte lika täta och varierade som de norra och centrala delarna, utan präglas av storskaliga lagerbyggnader, spårrområden och stora kör- och uppställningsytor för lastbilar.

Området har under 1900-talet fram till idag utvecklat en rik variation, som endast kan uppnås över tid. Denna variation som gör att området upplevs livligt, fullt av kontraster och rikt på upplevelser kan inte återskapas. Svårigheten för många nya stadsutvecklingsområden idag är just att åstadkomma dessa kvaliteter eftersom den historiska kontinuiteten saknas.



Foton från Slakthusområdet hösten 2011

Bebyggelsen beskriver olika utvecklingsfaser under Slakthusområdets historia. Detta är viktigt att tillvarata vid en utveckling av området. Om bredden av industribebyggelse från olika epoker försvinner riskerar området att framstå som fragmentariskt och områdets kulturhistoriska läsbarhet kommer kraftigt att minskas, vilket skulle innebära att den potential som Slakthusområdet har i form av variation och mångfald riskerar att inte uppfyllas till fullo. Mot bakgrund av det är det därför viktigt att i det fortsatta planeringsarbetet göra en noggrann avvägning av vilka delar av den befintliga bebyggelsen som behöver bevaras för att uppnå en kritisk massa av de värden som den historiska miljön representerar.

Stockholms snabba tillväxt de senaste hundra åren har lett till att Slakthusområdet, från att ha legat öppet utanför staden, numera ligger i en komplex urban miljö. Området har goda förutsättningar för att bli tätare och kopplas bättre samman med omgivande stadsdelar. De historiska delarna har byggts upp efter ett mönster och har de kvaliteter som efterfrågas i dagens stadsbyggande. Strukturen har en mänsklig skala, variationsrika gaturum och en tydlig kvartersindelning. Slakthusområdet har även kvaliteter i form av objekt såsom intressanta byggnader, karaktärsfulla rumsvolymer, en hög grad av detaljering och hantverksskunnande i utförandet av enskildheter, dvs. många av den centrala

stadens grammatiska beståndsdelar. I flera fall är detta kvaliteter som inte skulle vara möjliga att förverkliga vid ett nybygge idag, då det skulle bli alltför kostsamt.

Slakthusområdets historiska delar ger således unika möjligheter att utveckla en nyskapande stadsdel grundad på den historiska miljön och som genom tillägg med varierad ny bebyggelse av hög arkitektonisk ambitionsnivå svarar mot framtidens behov. Detta förutsätter dock att de kulturhistorisk värdefulla byggnaderna och miljöerna bevaras och utgör kärnan i ett utvecklat Slakthusområde. För att bygga vidare på dessa kvaliteter bör dessutom fastighetsstrukturen i de nyutvecklade delarna vara småskalig och ny bebyggelse utformas med inspiration från platsens unika kvaliteter, varierad i skala och med olika arkitektoniska uttryck.

Nya torg och parker

I Slakthusområdet finns det idag väldigt få gröna ytor, endast två mycket små parker och inga trädplanterade gator. Det finns inte heller några torg eller andra rekreativa ytor. Tillgängligheten till de parker och torg som finns i andra delar av Söderstaden är dessutom i hög grad begränsad av barriärer i form av trafikleder och spårområden. Enligt målen i Stockholms parkprogram ska alla boende ha maximalt 200 meter till närmaste lekplats/närpark (kvarterspark), 500 meter till större park (stadsdelspark) och 1000 meter till större grönområde. Vid en utveckling av Slakthusområdet till en blandad stadsdel behöver det således skapas nya högkvalitativa offentliga ytor samt naturliga kopplingar till större grönområden i omgivande stadsdelar.

Miljöfrågor

Att samlokalisera verksamheter och bostäder innebär potentiella miljö- och hälsoproblem. Risken för störningar och olyckor kan öka, vilket i sin tur kan komma att leda till begränsningar för vissa verksamheter. Mot bakgrund av detta har stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, i samarbete med övriga inblandade förvaltningar och bolag, låtit genomföra flera utredningar för att kartlägga eventuella konfliktpunkter mellan bostäder och verksamheter vid en samlokalisering i Slakthusområdet. Sammantaget konstateras att det i första hand är riskfrågor, bullerstörningar, luktolägenheter och trafikstörningar som behöver beaktas.

Risk

Av de befintliga verksamheterna inom och i anslutning till Slakthusområdet är det ett relativt begränsat antal som, ur risksynpunkt, kan påverka omgivningen. Totalt finns 14 verksamheter som hanterar brandfarliga varor eller giftiga gaser. Av dessa är det dock endast sex verksamheter som bedöms innebära sådan påverkan på omgivningen att de skulle behöva beaktas vid en ändrad markanvändning. Av dessa sex är fyra verksamheter av sådan art att risknivån bedöms kunna bli acceptabel om det vid en ändrad markanvändning vidtas riskreducerande åtgärder. Kvar är två stora kyl- och fryslager som Länsstyrelsen utreder huruvida de ska klassas som så kallade farliga verksamheter enligt lagen om skydd mot olyckor. Orsaken till detta är att kylanläggningarna hanterar stora mängder ammoniak, vilket vid olycka skulle kunna orsaka allvarliga skador på människor eller miljö.

Mot bakgrund av detta kommer kylanläggningarna, vid en utveckling för en blandad markanvändning, inte kunna vara kvar i området.

Det finns inga verksamheter inom, eller i anslutning till, Slakthusområdet där farliga ämnen förekommer i sådana mängder att de klassas som så kallade SEVESO-anläggningar.

Det har inte heller identifierats några verksamheter inom Slakthusområdet som genererar stora, frekvent förekommande, transporter av farligt gods.



Foton från Slakthusområdet hösten 2011

Bullerstörningar

Befintliga bullerstörningar i området generas främst från trafik med tunga fordon. Dessa transporter sker i huvudsak till de stora distributionscentraler som finns i områdets sydvästra del, intill de ovan nämnda kylanläggningarna. Dessa transporter är av sådan omfattning att de bedöms behöva evakueras om Slakthusområdet ska utvecklas till en blandad stadsdel. Övriga transporter bedöms kunna hanteras vid en samlokalisering men behöver utredas vidare i det föreslagna programarbetet.

En annan stor befintlig bullerkälla i området är de kyl- och ventilationsaggregat som finns på de två stora kylanläggningarna, men eftersom dessa anläggningar på grund av olycksrisken ändå behöver flytta från området innebär detta inget hinder vid en utveckling till en blandad stadsdel.

Luktolägenheter

Luktolägenheter kan uppkomma från de verksamheter som hanterar och tillverkar kött- och charkprodukter, framförallt från rökerierna. Idag har dock flertalet rökerier i området övergått till så kallad vätskerökning vilket medför en väsentlig minskning av de luktande utsläppen.

Trafik

Trafikstrukturen inom Slakthusområdet är idag i det närmaste helt integrerad med en hög grad av komplexitet och ständiga konfliktande trafikbehov. Inne i området blandas allt från tunga fordon till truckar och gående. Vid en utveckling till en

blandad stadsdel behöver trafikstrukturen inom området struktureras med en tydligare uppdelning mellan körbanor, cykelbanor och gångvägar.

Ekonomi

Staden totala investering beräknas överstiga 300 Mnkr och projektet klassas därför som ett stort projekt enligt stadens projektstyrningsmodell. Då förutsättningarna och omfattningen av projektet ännu inte är fullt utredda finns i detta skede ingen detaljerad ekonomisk redovisning. Exploateringskontoret avser att återkomma till exploateringsnämnden och kommunfullmäktige med ett underlag för inriktningsbeslut preliminärt hösten 2013.

Process och tidplan

2012	Programarbete
Årsskifte 2012/2013	SBN: Redovisning av programarbete inför samråd
Vår 2013	Programsamråd
Höst 2013	SBN: Redovisning av programsamråd och startpromemoria för första detaljplanen
Årsskifte 2014/2015	SBN: Preliminärt antagande av första detaljplan
2015	Preliminär start för genomförande

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Förstudien visar att det är möjligt att utveckla Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030, det vill säga att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Studien visar vidare att det finns förutsättningar att skapa en central stadsdel, med god tillgänglighet, som både till innehåll och utformning blir unik i Stockholm. En levande, kreativ och mänsklig stadsdel där verksamheter kan samexistera med boende, service och kultur.

En viktig utgångspunkt vid utvecklingen av området blir att tillvarata områdets tradition och historik, dels genom att de kulturhistorisk värdefulla byggnaderna och miljöerna bevaras och utgör kärnan i ett utvecklat Slakthusområde, dels genom en satsning på publika verksamheter kopplade till mat, dryck- och evenemang.

Mot bakgrund mot detta föreslår stadsbyggnadskontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja ett programarbete med mål att utveckla Slakthusområdet från ett slutet renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel där bostäder, verksamheter, kontor och servicefunktioner kan samexistera.

Relaterade ärenden i stadsbyggnadsnämnden

På sammanträdet den 8 december behandlar Stadsbyggnadsnämnden, utöver startpromemoria för Slakthusområdet mm, ett antagande av stadsbyggnadsstrategi för Söderstaden (dnr 2010-15567) samt en startpromemoria för södra Skanstull (dnr 2009-04719). Södra Skanstull är, precis som Slakthusområdet mm, ett delområde i Söderstaden.