

Handläggare
Sophia Norrman Winter
Telefon 08-508 272 64**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Hjälpslaktaren 7 i stadsdelen Johanneshov (cirka 540 bostäder, kontor och centrum)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdets centrala kvarter till en hållbar och trygg blandstad samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras. Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till bostäder, centrum, kontor, park och gata.

Planförslaget var på samråd under perioden 2 april – 13 maj 2024 och under samrådet inkom 29 yttranden varav fem från privatpersoner. De synpunkter som inkommit rör markföroreningar, buller mot bostäder, översvämningsrisk, miljö kvalitetsnormer för vatten, angöring och parkering, risken för slitage i parkerna, risk vid höga personflöden. Synpunkter om arkitektur, stadsbild och kulturmiljö rör föreslagna volymers förhållande till bevarad kulturhistorisk bebyggelse. Kontoret förslår att volymer i kvarter K och kvarter N bearbetas till granskningen. Därutöver ska taklandskapets utformning ses över. Till granskningen ska markföroreningar, översvämningsrisker samt buller mot bostäder i planen utredas ytterligare. Kontoret bedömer att föreslagna volymändringar är en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontoret öppnar möjligheten att planlägga de norra delarna av

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse*

bostadskvarteren för kontor om hälsosamma bostäder, med avseende på buller, inte kan erhållas.

Planen är en del av Stockholmsöverenskommelsen och möjliggör cirka 540 bostäder varav 215 avses upplåtas som hyresrätt.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

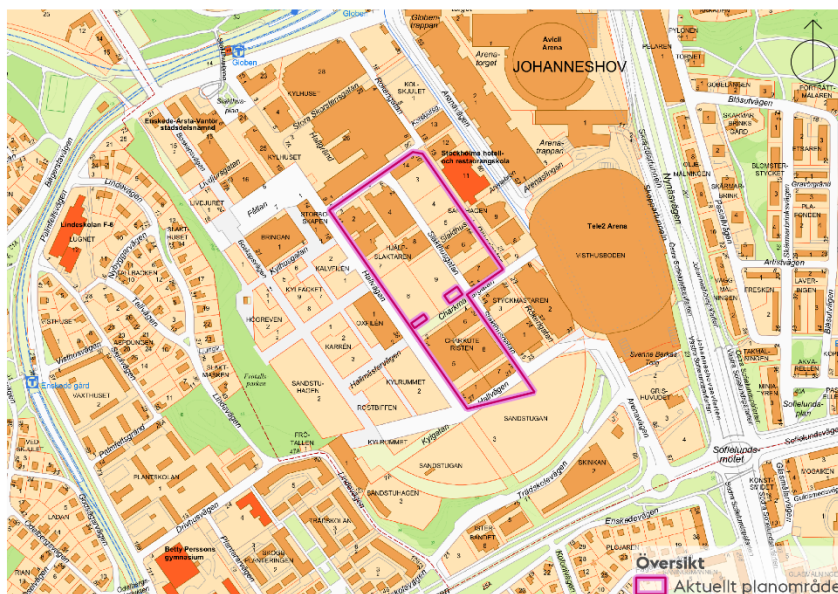
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdets centrala kvarter till en hållbar och trygg blandstad samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras. Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till bostäder, centrum, kontor, park och gata. Mindre områden planläggs för teknisk försörjning av området och mobilitetshus med möjlighet till parkering för boende. Planen syftar till att bevara och varsamt utveckla åtta stycken befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer samt möjliggöra en långsiktig utveckling av området med ny bebyggelse. I detaljplanen ingår två större parker vars syfte är att tillgodose områdets behov av rekreation, grönska och skyfallshantering. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 5 hektar, ligger i Johanneshov och avgränsas västerut av Hallvägen, söderut av Charkmästargatan och den planerade gatan Sandhagsgatan, österut av Rökerigatan och Slakthusgatan, samt norrut av Styckmästargatan. Området ligger centralt i Slakthusområdet.

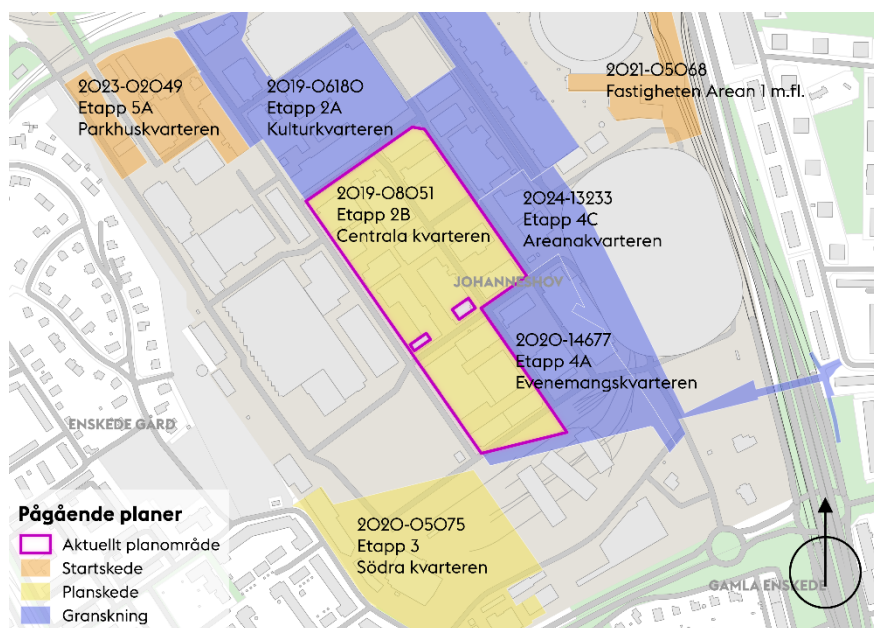


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner och planprogram i området

Ett flertal detaljplaner pågår i närområdet.

- Fastigheten Arenan 1 m.fl., dnr. 2021-05068, Startskede. Hotell.
- Fastigheten Isterbandet 3 m.fl., Slakthusområdet etapp 3, Kylrumskvarteren, dnr. 2020-05075, Granskningsskede. 650 bostäder, kontor och centrumändamål.
- Fastigheten Kylhuset 4 m.fl., Slakthusområdet etapp 2A, Kulturkvarteren, dnr. 2019-06180, Granskningsskede. Kontor, centrumändamål, småskalig tillverkning, hotell, cirka 80 bostäder, tunnelbaneentré samt gymnasieskola.
- Fastigheten Kylhuset 15 m.fl., Slakthusområdet etapp 5A, Parkhuskvarteren, dnr. 2023-02049, Startskede. 200 bostäder.
- Fastigheten Styckmästaren 1 m.fl., Slakthusområdet etapp 4A, Evenemangskvarteren, dnr. 2020-14677, inför godkännande. Kontor, vård och verksamheter samt centrumändamål.
- Fastigheten Sandhagen 9 m.fl., Slakthusområdet etapp 4C Arenakvarteren, dnr 2024-13233, inför godkännande. Kontor, vård, verksamheter, centrumändamål samt gata.
- Program för Gullmarsplan, dnr. 2020-02613, Programskede. Syfte med programmet är att beskriva planeringsförutsättningarna samt beskriva mål för att utveckla Gullmarsplan till ett nav för södra Stockholm med nya bostäder, arbetsplatser, handel, service och mötesplatser som ger ett tryggt och levande stadsliv dygnet runt.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av nedan gällande detaljplaner:

- Stadsplan 1715D från 1945 medger industriändamål och trafikområde.
- Stadsplan 3274 från 1946 medger industri och trafikområde.
- Stadsplan Pl 3372 från 1946 medger industri.
- Stadsplan 4051 från 1952 medger industri och trafikändamål.
- Pl 5058 från 1957 medger gata och park.
- Pl 7450A från 1974 medger gatumark.
- Dp 2008-09117 från 2010 medger idrotts-, kultur- och centrumändamål.
- ÄDp 2014-18909 medger tunnelbana och tillhörande paviljongbyggnader ovan mark.

Genomförandetiden har löpt ut för ovanstående planer.

Markägförhållanden

Planområdet omfattas av flertalet fastigheter, varav fastigheten Hjälpslaktaren 4 ägs av Hjälpslaktaren 4 AB. Övriga fastigheter ägs av Stockholms stad. Dessa är Johanneshov 1:1, Hjälpslaktaren 1, 2, 6, 7, 8, 9, Sandhagen 3, 4, 5, 6, 7, 14, Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 och Sandstugan 3.

Följande fastigheter är upplåtna med tomträtt:

- Hjälpslaktaren 1, 2 och 8 till John Mattson Fastighetsföretagen AB.
- Sandhagen 14 till Atrium Ljungberg AB.
- Sandhagen 6 till Castellum Stockholm AB.

- Sandhagen 7 till Svenska Hus AB
- Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 till Castellum Stockholm AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet berörs av hindersfritt område för inflygning till Bromma flygplats som är riksintresse för kommunikation samt Gamla Enskede och Skogskyrkogården som är riksintresse för kulturmiljövård.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Slakthusområdet som ett av de verksamhetsområden som föreslås utvecklas med bostäder till en tät och hållbar blandstad. Slakthusområdet är en del av "Söderstaden" som i översiktsplanen beskrivs som ett område som ska fortsätta att utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, parker, förskolor, skolor samt offentliga miljöer och kommande ny tunnelbana.

Stockholms byggnadsordning

Stadsdelen är ett av byggnadsordningens utpekade verksamhetsområden under omvandling, med rationell struktur given av verksamheternas behov av framkomlighet och logistik. Slakthusområdet ligger topografiskt högt i staden, svagt sluttande söderut. Utvecklingen av Slakthusområdet ska utgå från en samtida tolkning med utgångspunkt i kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier. Det är viktigt att stärka sambanden med omkringliggande områden, sträva efter integrerade gatunät och att utveckla befintliga och nya kvaliteter för att skapa attraktiva offentliga rum. Genom att tillföra stadskvaliteter i verksamhetsområdena kan områdena få ett levande stadsliv av både permanent och tillfällig karaktär.

Program

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet (dnr. 2010-20437) godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 2 februari 2017. Enligt programmet ska området inrymma cirka 4 000 nya bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser. Flera av byggnaderna från olika årtionden föreslås bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets successiva utveckling.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisningar

Exploateringsnämnden har den 17 december 2020 markanvisat Hjälpslaktaren 1 och 8 och del av 7 till John Mattson

Fastighetsföretagen AB för bostäder, verksamhetslokaler samt ny användning i bevarad byggnad. Exploateringsnämnden fattade även den 17 december 2020 beslut om markanvisning för ändrad markanvändning samt ny bebyggelse till Castellum Stockholm AB genom Slakthusområdet i Johanneshov Fastighets AB samt Svenska Hus i Stockholm AB genom Rökerigatan 20 KB inom fastigheterna Sandhagen 6 och 7. Castellum Stockholm AB genom Slakthusområdet i Johanneshov Fastighets AB markanvisades den 17 december 2020 för ändrad användning samt ny bebyggelse med kontor- och centrumändamål inom fastigheterna Charkuteristen 1 och 5-8.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ingår i influensområdet.

Aktieöverlåtelseavtal Atrium Ljungberg AB

Stockholms stad har träffat ett avtal med Atrium Ljungberg AB som innebär ett långvarigt samarbete om stadsutvecklingen i en del av Slakthusområdet som motsvarar cirka 30 procent av det totala området. En del av de förvärvade fastigheterna finns inom aktuellt planområde.

Nuvarande förhållanden

Planområdet omfattar de centrala delarna av Slakthusområdet där flertalet av områdets byggnader från 1940 - 70 finns.

Slakthusområdet är ett topografiskt flackt verksamhetsområde.

Byggnaderna inom planområdet varierar från en till fem våningar.

Bebyggelsen varierar också i karaktär mellan enklare

bruksbyggnader i korrugerad plåt till mer kvalitativ arkitektur

företrädesvis i tegel eller puts. Bebyggelsen innehåller många delar som vittnar om verksamheterna såsom lastkajer, lastportar och bjälklagshöjder som relaterar till tidigare verksamheters behov.

Vissa av byggnaderna har på senare år moderniserats och anpassats efter nya verksamheter som butiker eller kontor. Planområdet är idag påverkat av att den etappvisa omvandlingen och utbyggnaden som redan är påbörjad med rivningar och grävarbeten.

Planförslaget

Planens innehåll

Planområdet omfattar fyra bebyggelsekvarter och två parker i centrala Slakthusområdet. Kvarteren följer i stort den befintliga

kvartersindelningen och avgränsas av det befintliga vägnätet, med undantag för den södra triangelformade parken som avgränsas av den planerade diagonala gatan Sandhagsgatan. Varje kvarter innehåller en eller flera befintliga byggnader som avses bevaras eller utvecklas på olika sätt. Förslaget innebär att cirka 34 000 kvadratmeter BTA bevaras och utvecklas med nya verksamheter för kontors- och centrumändamål. Cirka 32 000 kvadratmeter BTA nya byggrätter för kontors- och centrumändamål kan tillkomma. Förslaget innehåller cirka 540 bostäder inom totalt cirka 50 000 kvadratmeter BTA nya byggrätter.



Illustrationsplan (Stadsbyggnadskontoret).

Arkitektonisk idé

Ett övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (mars 2021) är vägledning för den arkitektoniska idén. Bebyggelsen gestaltas med

- Arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup: Den "flikighet" som lastkajer mm bidrog till i Slakthusområdet bevaras och får nya funktioner i blandstaden. Historien görs läsbar genom detta förhållningssätt.

- Ett sammanhållet golv bildar ett gemensamt offentligt rum i form av hela områdets gator och stråk. Offentliga rum utformas efter gemensamma gestaltungsprinciper och med mycket grönska. En zon kvartersmark på 0,5 meter närmast bebyggelsen innehåller grönska.
- Ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum. Offentliga gator och parker gestaltas med mycket träd. Den gröna frisen på 0,5 meter inom kvartersmark bidrar till det gröna intrycket.
- Funktionsanpassad arkitektur: Det innebär att byggnaden ska spegla den verksamhet som inryms.
- Variation inom ett tema: Nya kvarter har en harmonisk variation, med få utmärkande solister.

Gestaltning ska förhålla sig till befintlig bevarad bebyggelse och utgå från en ljus och lågmäld material- och kulörpalett.



3D-modell på planområdet. Gula byggnader är befintlig bebyggelse som bevaras och rosa byggnader är nya. (Kjellander Sjöberg).

Planförslaget innehåller åtta bevarade byggnader som får skydds- och rivningsförbud. Flera av dessa kan byggas på med påbyggnader i flera våningar. Generellt för påbyggnaderna gäller att tillägg ska vara avläsbara och inte dominera över den ursprungliga byggnaden. Det uppnås genom att låta befintliga byggnader träda fram i gaturummet och genom fasad- och kulörval.



Illustration över Centrala parken. I bakgrunden kvarter H och kvarter K (bostäder) och kv. L (centrum och kontor). (Kjellander Sjöberg).

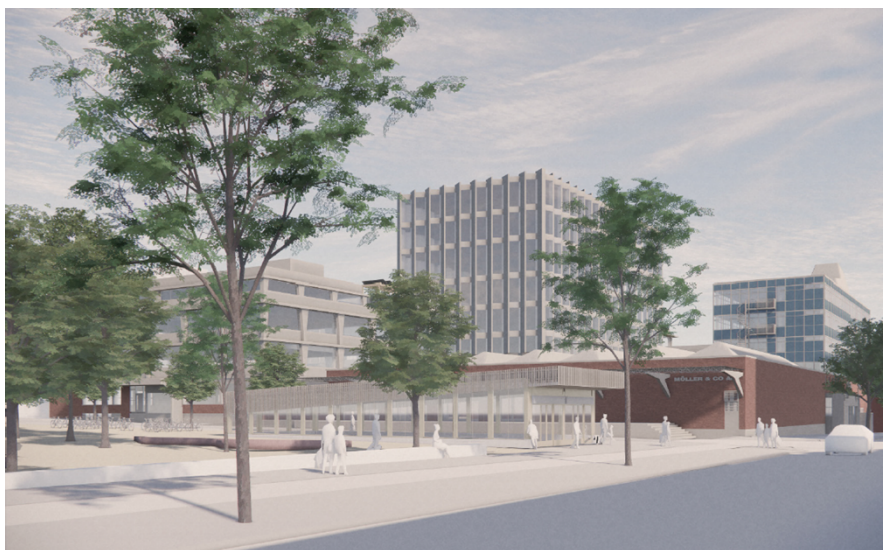
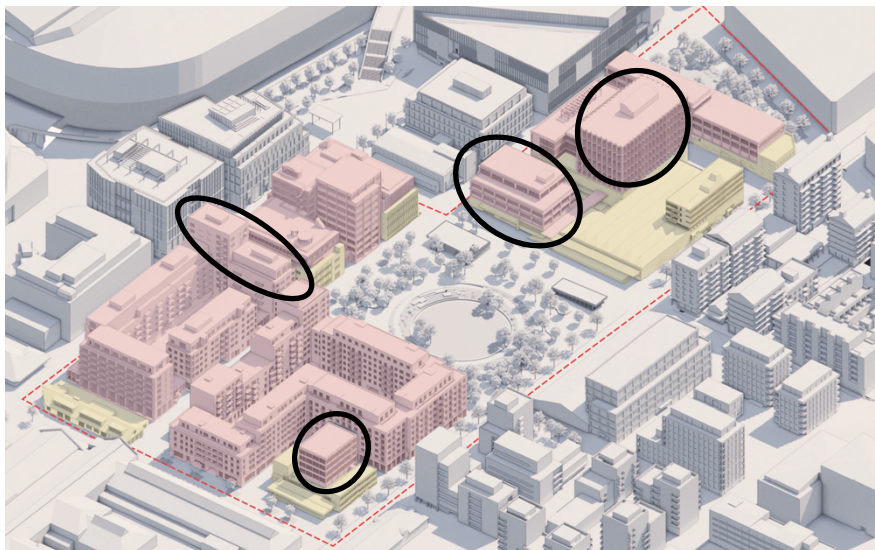


Illustration med vy från Hallvägen mot tunnelbanepaviljongen och i bakgrunden kvarter N med Charkuteristen 5 ("Erskine-huset") till vänster i bild. (Kjellander Sjöberg).

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att föreslagen bebyggelse inom kvarter N Charkuteristen 6, 8, inom kvarter K Sandhagen 5 samt inom kvarter H Hjälpslaktaren 2. Syftet med bearbetningen är att förbättra upplevelsen av volymer och skala i stadsbilden, förbättra upplevelsen av bevarad bebyggelse och att förbättra insyn och dagsljusförhållanden. Taklandskapet ska bearbetas gällande indragna takvåningar och takteknik för att minska intrycket från kringliggande offentliga rum.



Markerade volymer bearbetas till plangranskningen.

Planförslaget innehåller bostäder i lägen som är utsatta för verksamhets- och evenemangsbuller. Förslaget behöver utredas ytterligare och bearbetas så att lämpligheten för bostäder säkerställs avseende buller. Stadsbyggnadskontoret är öppet för möjligheten att planlägga norra delarna av bostadskvarteren mot Styckmästargatan med kontor och frågan ska utredas vidare till plangranskningen. Ytterligare utredning samt påföljande reglering i planen behövs gällande markföroreningar och översvämning till följd av skyfall. Förutsättningar för att innehålla miljö kvalitetsnormer för vatten ska tydliggöras i planhandlingarna. Funktioner för avfallshantering såsom angöringsplatser och tillräckliga miljörum ska ses över till plangranskningen.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Det föreslagna antalet bostäder ger ett nödvändigt underlag för en levande stadsdel i enlighet med planprogrammet. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och möjliggör cirka 540 bostäder i ett mycket kollektivtrafknära läge.

En socialt sammanhållen stad

Genom utvecklingen kan området kopplas samman med befintliga gatustrukturer inom och utanför Slakthusområdet, vilket bidrar till orienterbarhet och genhet. Ambitionen är att Slakthusområdet är en förlängning av innerstaden vilket uppnås bland annat genom en förtätning av bostäder i det kollektivtrafknära och gång- och cykelvänliga läget. Den socialt värdeskapande analysen (SVA) som

gjorts för hela Slakthusområdet ska fördjupas till granskningsskedet.

Trygghet

Planförslaget innebär att ett industriområde ersätts med bostäder, kontor och centrumändamål i bottenvåningarna. Planförslaget möjliggör ett levande område, som gör att området befolkas under alla tider på dygnet och har möjlighet att utvecklas och anpassas efter framtida behov. Planförslaget möjliggör att välja olika vägar genom området. Bättre orienterbarhet och en tydlig indelning mellan privat och offentlig mark kan också bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Jämställdhet

Den nya tunnelbanan är positiv ur jämställdhetssynpunkt då fler kvinnor än män reser kollektivt.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör en blandad stadsdel med bostäder, kontor och lokaler i bottenvåning. Sammanlagd BTA för arbetsplatser uppskattas till cirka 66 000 kvadratmeter. På så sätt uppnås en blandning av funktioner inom etappen. Planförslaget möjliggör för välbehövliga arbetsplatser i söderort.

Kulturmiljö i en växande stad

Planen innebär att bebyggelse från Slakthusområdets tidigare verksamheter får skyddsbestämmelser och rivningsförbud vilket gör historien läsbar. Den bevarade bebyggelsen kommer att ingå i den nya kontexten, inrymma nya verksamheter och i vissa fall få möjlighet till utökade volymer. En påverkan är därigenom oundviklig. I vissa fall, när påbyggnadsvåningar i alltför hög grad råder över ursprungsbyggnaderna, finns en risk att det strider mot varsamhetskravet enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 6 §. Det bedöms som positivt att även enklare bebyggelse får skyddsbestämmelse och genom det kan berättas om områdets småskaliga näringsverksamhet. Planförslaget bedöms bevara viktiga siktlinjer mot den mest kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i och utanför planområdet.

Arkitektur och gestaltning

Tillkommande bebyggelse är högre än den befintliga, men genom sin funktion och variation i volymer bedöms den påverka stadsbilden positivt. Både bostadskvarteren och kontorskvarteren kommer ha en hög grad publika lokaler i bottenvåningarna vilket bidrar till levande stadsrum. Kontorskvarteren får genom planförslaget nya entréområden som vänder sig utåt mot

gaturummen, vilket är positivt. Gaturummets gestaltning, med en mer omsorgsfull detaljutformning och inslag av gatumöblering och grönska, bedöms bidra positivt till upplevelsen av området.

Trafik och mobilitet

Inom Slakthusområdet omvandlas flera befintliga gator till bilfria gator, gångfartsområden eller lågtrafikerade gator. Den framtida mycket goda kollektivtrafiktillgången har bra förutsättningar att göra det naturligt att välja andra färdmedel än bil. På den lokala genomfartsgatan Hallvägen planeras en separat cykelbana vilket gör det säkert att cykla. Ett mobilitetshus planeras med utrymme för cykel- och bilpool samt leveransboxar utöver parkeringsplatser för boende.

Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Förslaget tillför gröna ytor i form av parker samt träd och planteringar längs gatorna som hanterar dagvatten och skyfall. Ett intensivt användande förväntas av dessa parker och därmed behöver parkerna utföras i slittåligt material. Kostnader för drift och underhåll förväntas öka.

Kulturliv, idrott och rekreation

Möjligheten för rekreation, ta del av kulturlivet och använda sig av omkringliggande grönområden bedöms som hög. Centrala parken väntas bli en målpunkt för besökare i alla åldrar. Här planeras träd, blomsterplanteringar, sittplatser, lekplats och skyfallshantering. Den södra Äppelparken kommer ha träd, blomsterplanteringar, sittplatser och skyfallshantering. Slakthusområdets kulturhistoriska kärna med kulturverksamheter norr om planområdet bidrar även till boende och besökares möjlighet att uppleva kultur.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Stadsutvecklingen innebär att förorenad mark undersöks och markföroreningar sedan lång tid tillbaka omhändertas, vilket är positivt. Riktvärden för marksaneringen har upprättats så att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten inte äventyras. Risker för översvämning till följd av skyfall är studerad och tillräcklig höjdsättning av mark och byggnader ska säkerställas inom detaljplanen. Planen innebär nya bostäder i närheten av befintliga verksamheter med event- och verksamhetsbuller. De bostäder som ska uppföras kommer behöva särskilda tekniska lösningar och planlösningar för att vara hälsosamma ur ett bullerperspektiv. Kontoret är öppna för möjligheten att planlägga delar av bostadskvarteren med kontor i de mest bullerutsatta lägena, vilket i så fall leder till minskat antal bostäder i planen. Närheten till

de stora arenorna innebär periodvis höga personflöden som ställer krav på räddningstjänst och gatuutformning. Förslaget möjliggör att säkerhetsåtgärder kan vidtas. En vind- och klimatstudie har utförts för att säkerställa att goda vistelsevärden på offentliga platser kan uppnås.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området. Utbyggnaden av Slakthusområdet innebär i stort att nya ledningsdragningar görs i hela området. Områdets ledningssystem med vatten, spillvatten, dagvattenhantering, el, fjärrvärme, fjärrkyla, fiber med mera förnyas genom utvecklingen. Inom planområdet planeras två nätstationer i källarvåningar för elförsörjning. En central sopsugsanläggning som försörjer området anläggs i den södra delen av Slakthusområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden ska godkänna detaljplaneförslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2 april – 13 maj 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades på Stadsbyggnadskontoret, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även på Palmfelt Center, Palmfeltsvägen 5 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta Enskede Vantör lördagen den 30 mars 2024. Samrådsmöte hölls den 11 april 2024 i Palmfelt center, Palmfeltsvägen 5 där 34 personer närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 11 november 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet kom det in 29 yttranden, varav 5 från privatpersoner, 4 från berörda parter inom kvartersmark och 20 från remissinstanser. Länsstyrelsens har synpunkter på

markföroreningar, buller och översvämningsrisk utifrån ingripandegrunderna. Remissinstanser och berörda framförde att planförslaget är alltför omfattande och alltför detaljstyrkt. Vidare finns synpunkter på de föreslagna volymerna i påbyggnadsvåningarna när det gäller skalan på höjden, intrycket i stadsrummen och förhållandet gentemot den bevarade kulturhistoriska bebyggelsen. Synpunkter har inkommit på markföroreningar, översvämningsrisk, MKN-Vatten, parkering, angöring, avfallshantering, risk med avseende på stora personflöden och att tunnelbanepaviljongerna bör läggas in i planområdet. För kvartersmarken har synpunkter kommit på planbestämmelsernas omfattning och formulering.

Till plangranskningen ska förslaget ändras gällande volymer i kvarter K och kvarter N. Mindre justeringar behövs för taklandskap och för att minska insyn i kvarter H. Ytterligare utredning och påföljande planbestämmelser behövs kring markföroreningar, översvämningsrisker samt buller mot bostäder i planen. Kontoret bedömer att det inte tillför någon nytta att tunnelbanepaviljongerna ingår i planen. Planbestämmelsernas omfattning och formulering ska gås igenom och bearbetas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett i samband med plansamråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	maj 2025
Godkännande SBN	december 2025
Antagande KF	februari 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Planen är ett viktigt bidrag till fortsatt utveckling av Slaktshusområdets centrala kvarter till en hållbar och trygg blandstad samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras. Planen gör det möjligt med cirka 540 bostäder och tillskott av kontor och centrum i ett mycket kollektivtrafikhärläge. Planen innebär en förändrad stadsbild med högre volymer, tätare och mer varierad kvartersbebyggelse men också levande gröna stadsrum och två parker.

De huvudsakliga intressekonflikterna står mellan bulleralstrande befintliga verksamheter och de planerade bostäderna och mellan upplevelsen av bevarade av kulturhistoriska bebyggelsemiljöer och utveckling av ny bebyggelse. Utformning av gaturummen som gång- och vistelsevänliga utgör också en konflikt gentemot de funktioner som gatan behöver innehålla för angöring, parkering och transporter. Skyfallshantering och nivån på de befintliga byggnaderna utgör också en konflikt. Frågorna ska ses över till granskningen.

Under vidare planarbete ska kontoret bearbeta volymerna i kvarter K och N samt se över taklandskapet för att förbättra stadsbilden. Ytterligare utredning kring markföroreningar, översvänningsrisk och buller mot bostäder ska göras. Kontoret öppnar möjligheten att planlägga delar av norra bostadskvarteren som kontor om det krävs för att säkerställa hälsosamma bostäder. Kontoret bedömer att bearbetningarna innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT