

SLAKTHUSOMRÅDETS EXPLOATERINGSGRAD

Slakthusområdets exploatering har utretts ytterligare efter samrådet. Utifrån en utredning av förskolornas förutsättningar och storlekar (White arkitekter april 2016) inom området har förslag på kvarter som kan innehålla förskolor tagits fram och en differentiering av kvartersvis exploatering gjorts. Centrala parken har utvidgats för att kompensera för t-banepuppgångarnas placering i parken.

Exploatering

- E-tal 3 kvarter med förskola
- E-tal 3,3 kvarter utan förskola
- E-tal 3,5 större kvarter och kvarter med handel i bv

Som underlag för ett antaget antal bostäder beräknas Slakthusområdet kunna exploateras med ca **350 000kvm BTA** vilket med 5% studentbostäder och stadens schablon (100kvm/bostad) motsvaras av **3900 bostäder** erfarenheten visar att marknaden sällan bygger så stora lägenheter varför ett troligt utfall bedöms kunna bli 10% högre dvs **4300 bostäder**

- Aa - Bs Löpande namnsättning av kvarter
- 49 Beteckning av hus som sparas
- 400 Kvarter med fickpark 400m2
- 10 Förskola med antal avd
- 1214 Kontorskvarter
- Handelskvarter hela bv E-tal 1 är handel
- 3,3 Exploateringstal per kvarter
- Centrala parkens utvidgning



SLAKTHUSOMRÅDET

Exploateringstal

Beräkningsmodell	E-tal
Fastighetsexploatering - kvarter Bf	3,0
Nettoexploatering - kvarter Bf	2,0
Fastighetsexploatering - kvarter Bg	3,0
Nettoexploatering - kvarter Bg	1,9
Fastighetsexploatering - kvarter Bh	3,3
Nettoexploatering - kvarter Bh	1,5
Fastighetsexploatering - kvarter Bi	3,5
Nettoexploatering - kvarter Bi	2,3
Nettoexploatering - 4 kvarter Bf Bg Bh Bi	2,0
Kvot yta allmän plats/BTA - 4 kvarter Bf Bg Bh Bi	0,19
Områdesexploatering - södra Slakthusområdet	2,1
Kvot yta allmän plats/BTA - sö Slakthusområdet	0,17



JÄMFÖRELSE

	Slakthusområdet						Sjöstads- parterren		Henriksdals- hamnen		Hornsberg		Årstadal			Hjorthagen				Röda bergen	
Beräkningsmodell	kv Bf	kv Bg	kv Bh	kv Bi	4 kv Bf-Bi	Området	Grynnan	Området	H-verket	Området	Fröjden	Området	M 33	Årgången	Området	S Sjöfallet	H-landet	Sonfjället	Området	2 kvarter	Området
Fastighetsexploatering	3,0	3,0	3,3	3,5			2,9		2,9		4,9		5,4	6,6		3,0	3,8	3,0		3,4	
Nettoexploatering	2,0	1,9	1,5	2,3	2,0		1,7		1,7		2,4		2,6	3,2		1,7	2,1	1,7		1,7	
Områdesexploatering						2,1		1,7		1,6		2,5-2,8			2,3-2,6	1,8			1,6		1,6
Kvot yta allmän plats/BTA					0,19	0,17		0,26		0,23		0,22-0,26			0,25-0,29	0,25			0,32		0,32

Slakthusområdet har en exploateringsgrad som är något högre än Hammarby sjöstad och som är likvärdig med Norra Djurgårdsstaden senare etapper, Norra 2.

Slakthusområdet sticker ut i jämförelsen, med en väldigt låg kvot mellan ytan allmän plats och den exploaterbara ytan. Det innebär att staden behöver bygga ut väldigt lite allmän plats/lgh.

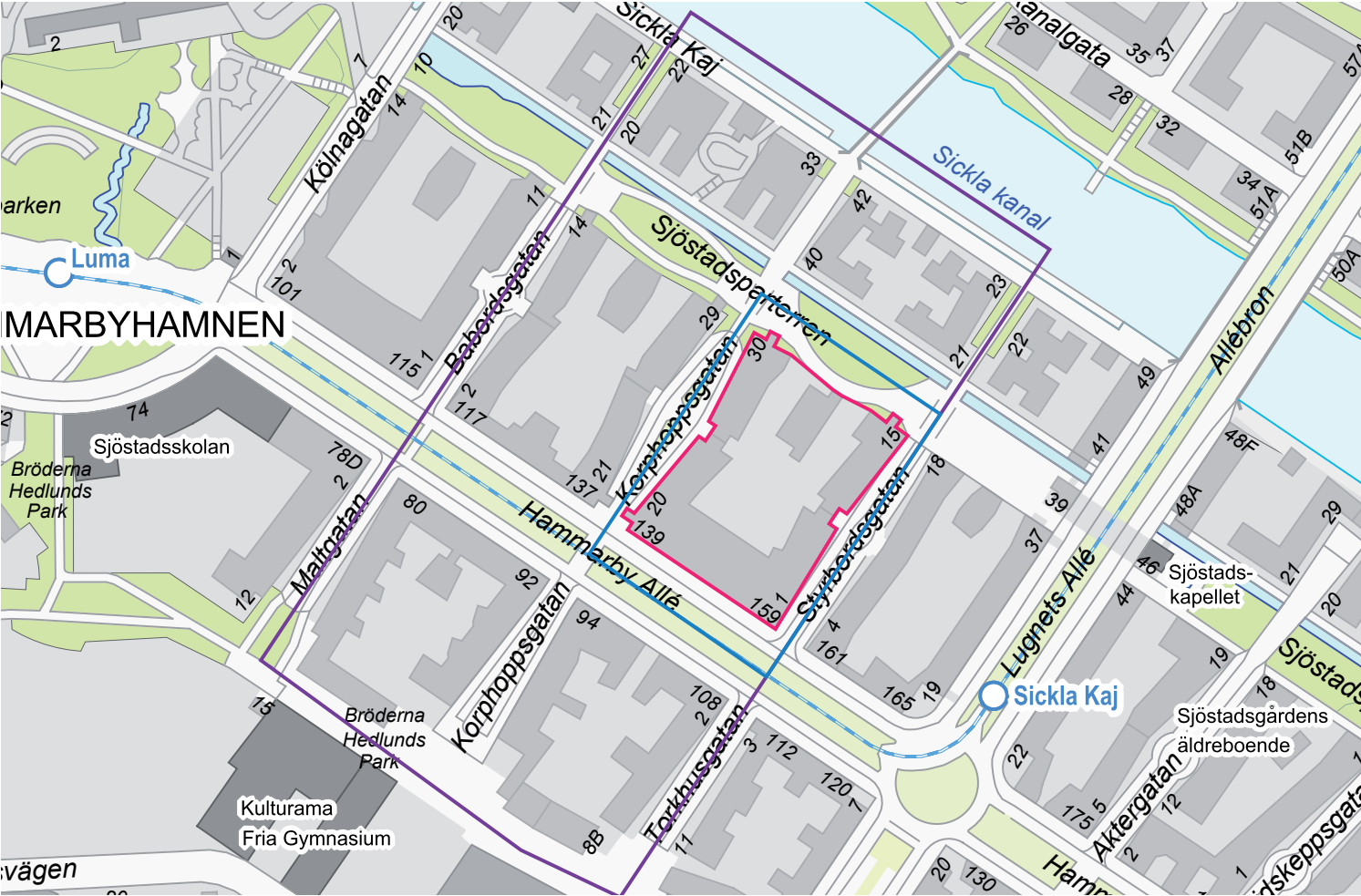
I Hornsberg och Årstadal är exploateringstalen höga, särskilt om man ser till fastighetsexploateringstalen, som ligger runt 5. Samtidigt är nettoexploateringen lägre än hälften (jmf med Slakthusområdet där den är 2/3), ett resultat av att de storskaliga kvarteren kräver breda gaturum.

I båda dessa stadsdelar är de angränsade vattenrummen en förutsättning för den höga exploateringen. En lika hård exploatering skulle inte vara möjlig i Slakthusområdet som inte har den typen av frirum omkring.

SJÖSTADSPARTEREN

Exploateringstal

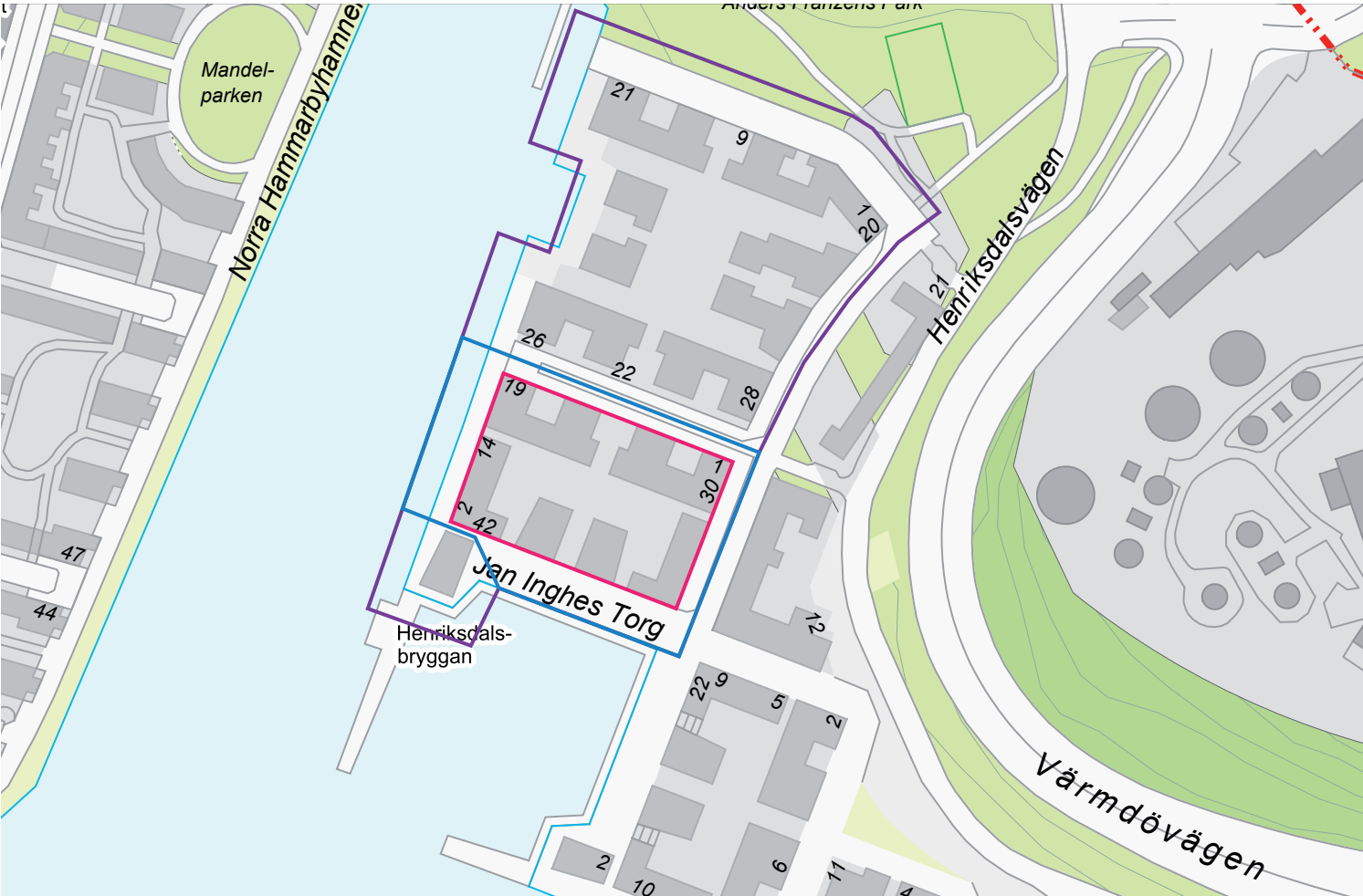
Beräkningsmodell	E-tal
Fastighetsexploatering - kv Grynnan	2,9
Nettoexploatering - kv Grynnan	1,7
Områdesexploatering	1,7
Kvot yta allmän plats/BTA	0,26



HENRIKSDALSHAMNEN

Exploateringstal

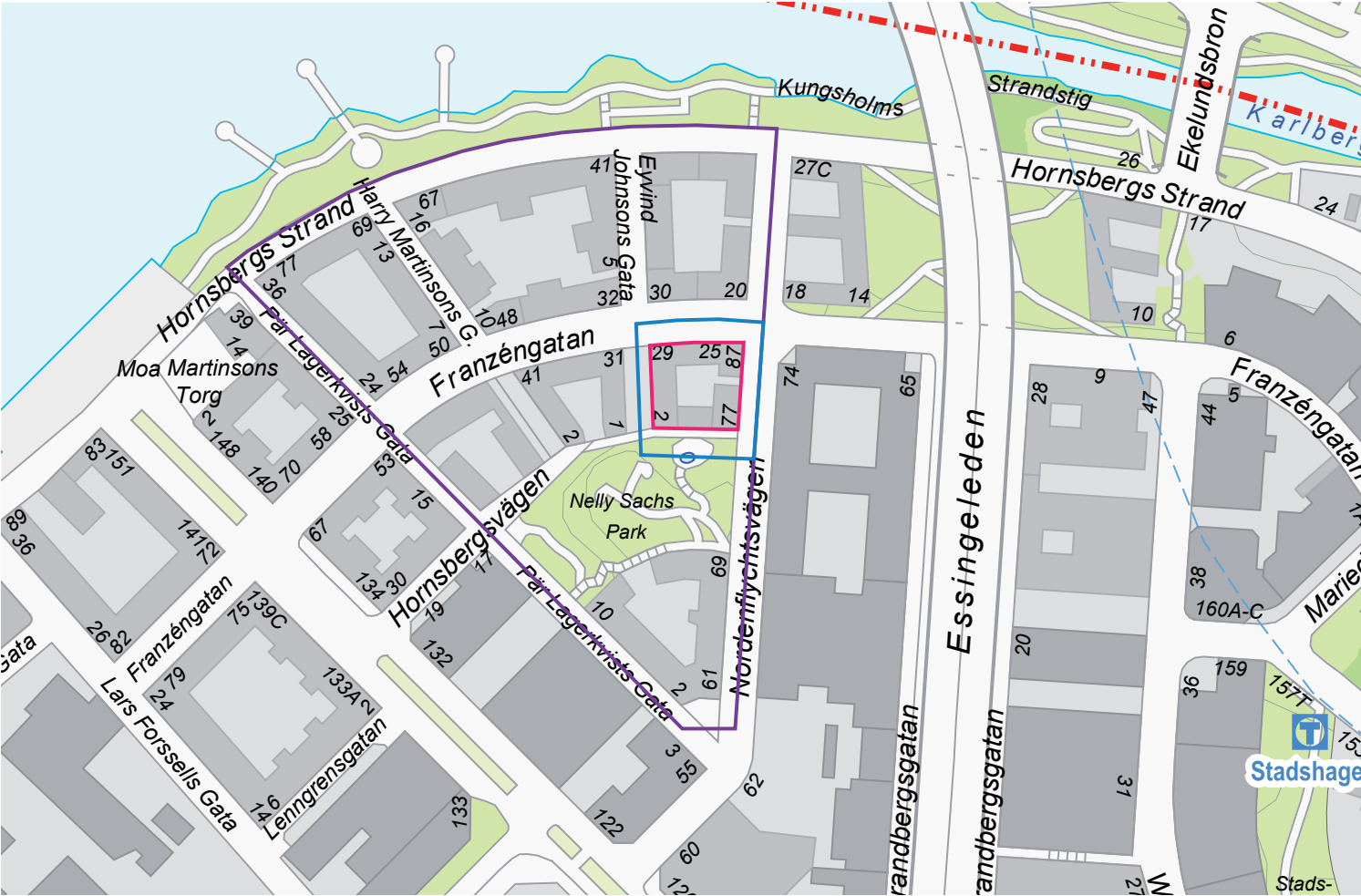
Beräkningsmodell	E-tal
Fastighetsexploatering - kv Hammarbyverken	2,9
Nettoexploatering - kv Hammarbyverken	1,7
Områdesexploatering	1,6
Kvot yta allmän plats/BTA	0,23



HORNSBERG

Exploateringstal

Beräkningsmodell	E-tal
Fastighetsexploatering - kv Fröjden	4,9
Nettoexploatering - kv Fröjden	2,4
Områdesexploatering inkl parken	2,5
Områdesexploatering exkl parken	2,8
Kvot yta allmän plats/BTA inkl torget	0,22
Kvot yta allmän plats/BTA exkl torget	0,26



ÅRSTADAL

Exploateringstal

Beräkningsmodell	E-tal
Fastighetsexploatering - Marievik 33	5,4
Nettoexploatering - Marievik 33	2,6
Fastighetsexploatering - kv Årgången	6,6
Nettoexploatering - kv Årgången	3,2
Områdesexploatering inkl torget	2,3
Områdesexploatering exkl torget	2,6
Kvot yta allmän plats/BTA inkl torget	0,25
Kvot yta allmän plats/BTA exkl torget	0,29



Not: Kv Årgången är ett väldigt extremt kvarter med sitt 24 våningar höga torn mot Årstaviken.

HJORTHAGEN

Exploateringstal

Beräkningsmodell	E-tal
Fastighetsexploatering - kv Stora Sjöfallet	3,0
Nettoexploatering - kv Stora Sjöfallet	1,7
Fastighetsexploatering - kv Hornslandet	3,8
Nettoexploatering - kv Hornslandet	2,1
Fastighetsexploatering - kv Sonfjället	3,0
Nettoexploatering - kv Sonfjället	1,7
Nettoexploatering - 3 kvarter	1,8
Kvot yta allmän plats/BTA - 3 kvarter	0,25
Områdesexploatering inkl park längs Husarviken	1,6
Kvot yta allmän plats/BTA - inkl park	0,32



RÖDA BERGEN

Exploateringstal

Beräkningsmodell	E-tal
Fastighetsexploatering - kv Fatet	3,5
Nettoexploatering - kv Fatet	1,8
Fastighetsexploatering - kv Vasen	3,3
Nettoexploatering - kv Vasen	1,6
Områdesexploatering inkl parken	1,6
Kvot yta allmän plats/BTA inkl parken	0,32

