

Handläggare
Fredrik Meurling
Telefon 08-508 27 225**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Arenan 9, i stadsdelen Johanneshov (ca 800-1000 bostäder, kontor, handel och förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörThomas Stoll
AvdelningschefAnna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra bostäder och kontor med lokaler för handel, restauranger samt hockeyrinkar under mark på fastigheten Arenan 9. Det tänkta planområdet ska utformas med förutsättningarna att det ligger i direkt anslutning till Globens evenemangsområde samt utformas på sådant sätt att området får en god boende- och verksamhetsmiljö men samtidigt inte påverka möjligheterna att till fullo utnyttja evenemangsområdet.

Området är tänkt som en urban miljö med kompletterande verksamheter som inte finns i närområdet idag såsom t.ex. bostäder och förskola. Bebyggelsen blir tät med anledning av områdets begränsade yta samt att befintlig bebyggelse är högt exploaterad. Hänsyn måste tas till de kulturmiljövärden som finns i området.

En markanvisningstävling har bedrivits under år 2017 där ett vinnande förslag tagits fram av ett konsortium bestående av företagen Wallenstam, Castellum och Åke Sundvall. Det är det vinnande tävlingsbidraget som utgör huvuddragen till planförslaget.

Staden och SGA Fastigheter, som äger marken, uppskattar översiktligt mellan 70 000 –100 000 kvm BTA för bostäder samt

10 000 – 30 000 kvm BTA för kontor. Slutlig omfattning av volymer kommer att prövas i planprocessen.

Platsen har en välutvecklad kollektivtrafik i närområdet och god infrastruktur vilket lämpar sig väl för nya bostäder och verksamhetsutvecklingar. Den befintliga stadsmiljön och verksamheter gynnas av tillkommande bostäder och kompletterande verksamheter. Detta tillskott är även gynnsamt för kringliggande områden då boende kommer bidra till rörelser i området även efter att kontors- och handelsverksamheten har stängt för dagen. De nya kontoren bidrar till arbetsplatser lokalt och kan även stävja långa pendlingssträckor.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

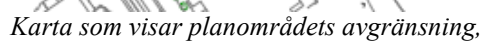
Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet att uppföra bostäder och kontor med lokaler för handel, restauranger samt hockeyrinkar under mark på fastigheten Arenan 9. Det tänkta planområdet ska utformas med förutsättningarna att det ligger i direkt anslutning till Globens evenemangsområde samt utformas på sådant sätt att området får en god boende- och verksamhetsmiljö men samtidigt inte påverka möjligheterna att till fullo utnyttja evenemangsområdet.

Bakgrund

Aktuellt område ligger inom stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Stockholms stads ambition med Söderstaden är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom bostäder, kontor, handel och service.

Plandata

Området ligger inom del av fastigheten Arenan 9 i Johanneshov. Arbetet med Söderstaden är uppdelat i fyra delområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan/Nynäsvägen samt Södra Skanstull. Området ligger inom Globenområdet och innehåller idag tomten där Söderstadion tidigare låg samt Hovet. Området är totalt cirka 40 000 kvm.



PL8336: Stadsplan för Johanneshovs sport- och kulturcentrum mm,
 TDp93024: Tillägg till detaljplan PL8336 för Södra länken,
 TDp95003: Tillägg till detaljplan PL8336 för Södra länken,
 Dp 90047: Detaljplan för område vid Söderstadion och
 Dp 96135: Detaljplan för del av Arenan mm.

Pågående detaljplan i området

Dp 2014-18909: Tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården-Söderort.

Markägförhållanden

Det av Stockholms stad (nedan kallad staden) ägda bolaget Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (nedan kallad SGA Fastigheter) äger fastigheten Arenan 9.

Övergripande beslut och styrande dokument**Översiktsplan**

Arenan 9 ingår i det stadsutvecklingsområde som kallas Söderstaden. Söderstaden består av områdena Gullmarsplan, Nynäsvägen, Slakthusområdet och Globenområdet. Söderstaden ska fortsätta utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, parker, förskolor och skolor samt offentliga miljöer.

Globen utgör, som det beskrivs i översiktsplanen, en framträdande del av Stockholms siluett och är ett viktigt landmärke.

Riksintressen

Riksintresset för Skogskyrkogården innebär att ny bebyggelse i Skogskyrkogårdens närhet måste bedömas med hänsyn till behovet av respektavstånd till kyrkogården. Påverkan av den visuella upplevelsen ska beaktas i stadsplaneringen när höga hus byggs i omgivningarna. I samband med det tävlingsförfarande som hållits har tidiga bedömningar gjorts där en påverkan på riksintresset inte är trolig.

Kommunala beslut i övrigt

I framtiden är planeringsinriktningen för delområdet Gullmarsplan-Nynäsvägen en tät och integrerad stadsdel med Nynäsvägen överdäckad, eller på annat sätt omvandlad stadsgata om möjligt. Förutsättningarna för denna detaljplan är inte en överdäckad Nynäsväg, men genomförbarheten för en eventuell överdäckning kan komma att beaktas i det kommande planarbetet för området.

Marknadsanvisningstävling

En markanvisningstävling har bedrivits under år 2017 där ett vinnande förslag tagits fram av ett konsortium bestående av företagen Wallenstam, Castellum och Åke Sundvall. Det är det vinnande tävlingsbidraget som utgör huvuddragen till planförslaget.

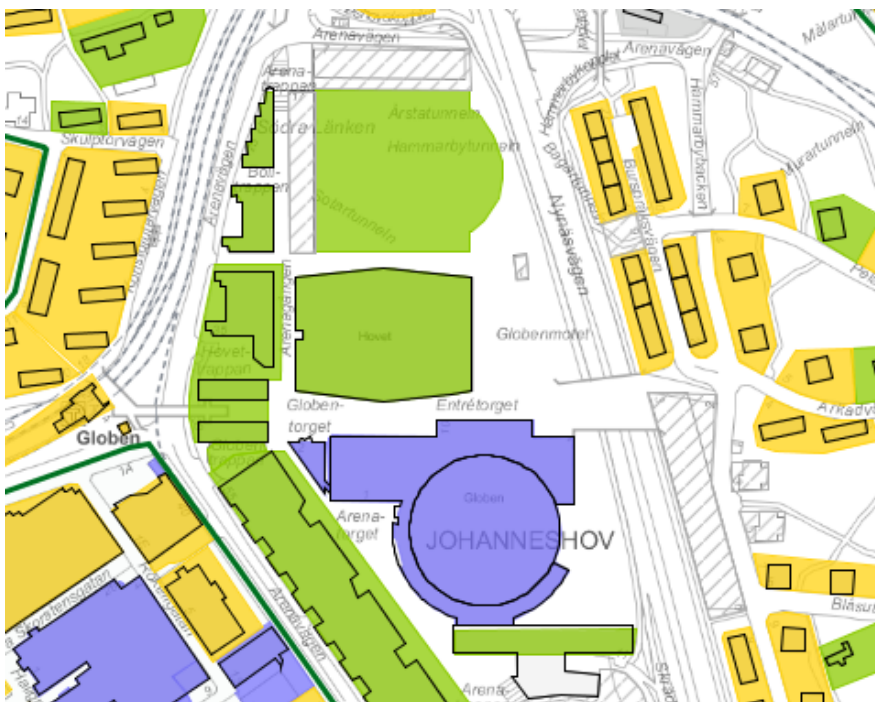
Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Området i fråga är präglad av de evenemangsbyggnader och den verksamhet som sker där. I övrigt så är det kontors- och serviceverksamhet i området. Planområdet är nu till hälften en rivningstomt där Söderstadion en gång låg, den andra hälften utgörs av Hovet. Hovet är en ishockyanläggning som kommer att rivas då den verksamheten flyttar in i Globen.

Kulturmiljö

Det finns betydande kulturmiljövärden i området där Globenkomplexet är blåklassat av Stadsmuseet. Stora delar av den övriga postmoderna bebyggelsen är grönklassat. Globen är av betydande intresse som landmärke.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassning

Trafik och kollektivtrafik

Trafiken i området sker i huvudsak till Entrétorget och Globentorget som går mellan Globen och Hovet. För kontorsdelarna sker angöring via Arenavägen där det finns lastintag och garageinfarter till det parkeringsgarage som finns där. De större trafikflödena finns på Nynäsvägen som passerar öster om området och mer lokaltrafik sker på Arenavägen väster om området. Väster om området ligger Globen tunnelbana- och spårvagnsstation. Vid Gullmarsplan finns även hållplats för lokal- och regionbussar.

Miljö och Vattenfrågor

Planområdet och kringliggande ytor utgörs av byggnader och hårdgjorda ytor. Mycket lite vegetation finns varför det även är begränsat djurliv på platsen. Dagvatten leds till kommunalt

dagvattennät.

Riskfrågor

Nynäsvägen är transportled för farligt gods. Beroende av bebyggelsens innehåll krävs skyddsavstånd från Nynäsvägen. Utgångspunkten för planarbetet är att skyddsavståndet för bostäder är 40 meter och skyddsavståndet för kontor är 25 meter. Skyddsavståndet 40 meter innebär att planområdets byggbara markyta är ca 30 700 kvm och skyddsavståndet 25 meter innebär att planområdets byggbara markyta är ca 34 000 kvm. Vilket skyddsavstånd som faktiskt kommer att krävas på aktuell plats kommer att prövas under detaljplanearbetet.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Området präglas av de evenemang som arrangeras i området. Det är mycket stora flöden av människor genom området vid evenemangen men även flöden andra perioder på dagen. De stora ytorna som finns inom området och att det saknas bostäder inom området gör att det kan upplevas folktomt och otryggt kvällstid efter att kontor och affärer stängt.

Skola, förskola

En ny förskola föreslås i området. Omfattning och placering kommer att studeras inom ramen för planarbetet.

Service, idrott och kultur

Områdets galleria innehåller flera butiker som täcker det kommersiella behovet för mer än närområdet. Det finns även en del annan serviceverksamhet. Idrott och kultur för eget aktivt deltagande finns inte inom området.

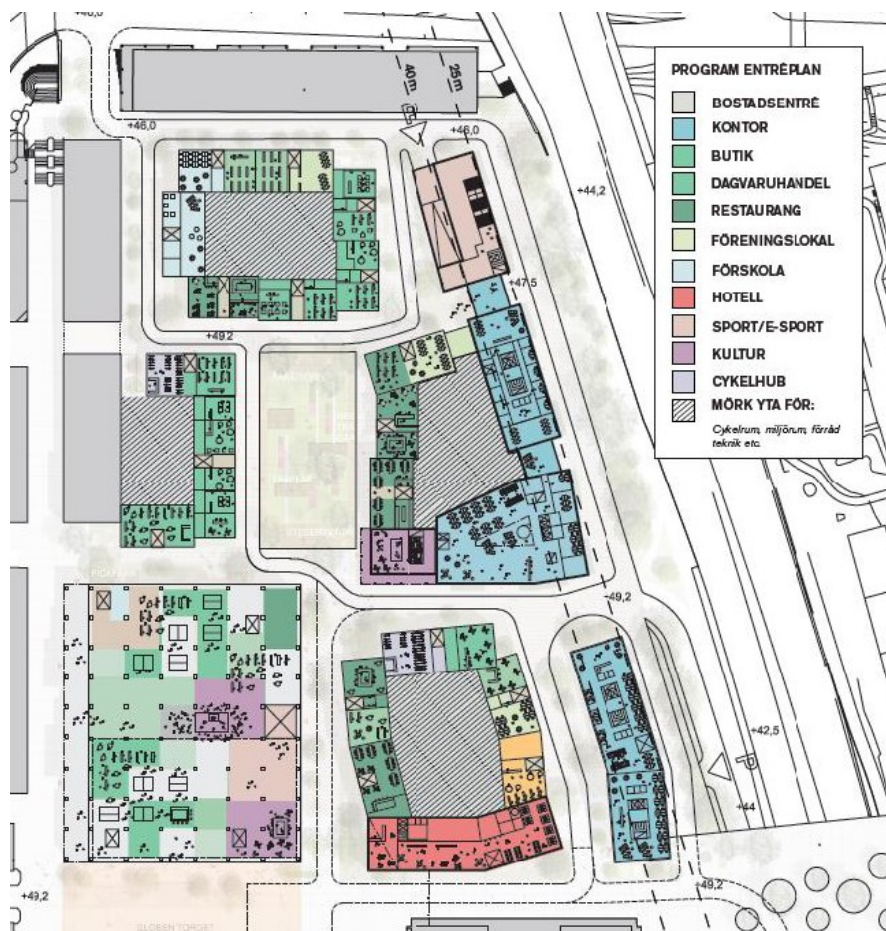
Teknisk försörjning

Området ombesörjs av SGA Fastigheter vilka sköter fastigheterna och därmed även de torg, gång- och körytor som finns i området.

Planförslaget

Området är en del av Söderstaden där ambitionen är att skapa en tätare, mer funktionell stadsmiljö som länkar samman Hammarby sjöstad, Årsta, Enskede, Blåsut och Södermalm. Området präglas idag av en storskalighet vad gäller såväl bebyggelse som infrastruktur och sin betydelse som evenemangsp plats. Därför måste planförslaget anpassa sig efter det befintliga samtidigt som det ska skapa sin egen identitet och fullfölja stadens utvecklingsplaner för Söderstaden.

Planförslaget innehåller bostäder, kontor och viss service. Det innefattar även garage samt två träningsrinkar för ishockey under mark.



Utkast från vinnande förslag i markanvisningstävling

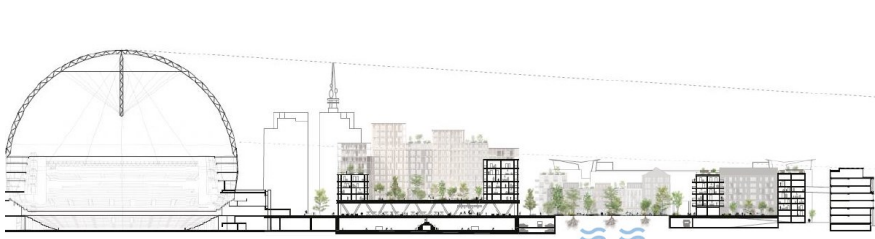
Området är tänkt som en urban miljö med kompletterande verksamheter som inte finns i närområdet idag såsom t.ex. bostäder och förskola. Bebyggelsen blir tät med anledning av områdets begränsade yta samt att befintlig bebyggelse är högt exploaterad. Dock måste hänsyn tas till de kulturmiljövärden som finns i området.

Stadstyp

Området är påverkat av buller och försämrad luftkvalité från Nynäsvägen. Den är även led för farligt gods. Det innebär skyddsavstånd att ta hänsyn till. Olika verksamheter är olika känsliga för den typen av påverkan varför det t.ex. är troligt att kontor byggs istället för bostäder närmast Nynäsvägen. Den bebyggelsen utgör även en bullerbarriär för bebyggelsen på insidan.

De evenemang som bedrivs i Globen och Tele2 arena innebär stora flöden av besökare till och från arenorna. Det innebär att det finns behov av att kvarteren mot dessa ytor är slutna för att bostadsmiljöerna inte ska bli negativt påverkade. Nya byggnader utgör således även där en barriär för eventuell negativ påverkan utifrån.

Sammantaget betyder det att förutsättningarna på platsen innebär en viss slutenhet gentemot omgivande ytor. Byggnadernas fasader utgör dessa barriärer varför stora kvarter med längre fasader är att föredra på den platsen.



Sektion från vinnande förslag i markanvisningstävling



Möjliga kopplingar till planområdet

Byggrätter

Utgångspunkten är att området bebyggs med en stor andel bostäder. Staden ser positivt på att det skapas fler arbetsplatser i söderort och området förutsätts därför även bebyggas med kontor i tillräcklig stor

andel för att skapa goda förutsättningar för att göra Söderstaden till ett attraktivt läge för arbetsplatsetableringar. Både bostäder och kontor förutsätts ha levande bottenvåningar med kommersiella lokaler för handel, restauranger, föreningsliv etc. Staden och SGA Fastigheter uppskattar översiktligt att nedan angivna volymer kan inrymmas inom området. Slutlig omfattning av volymer kommer att prövas i planprocessen.

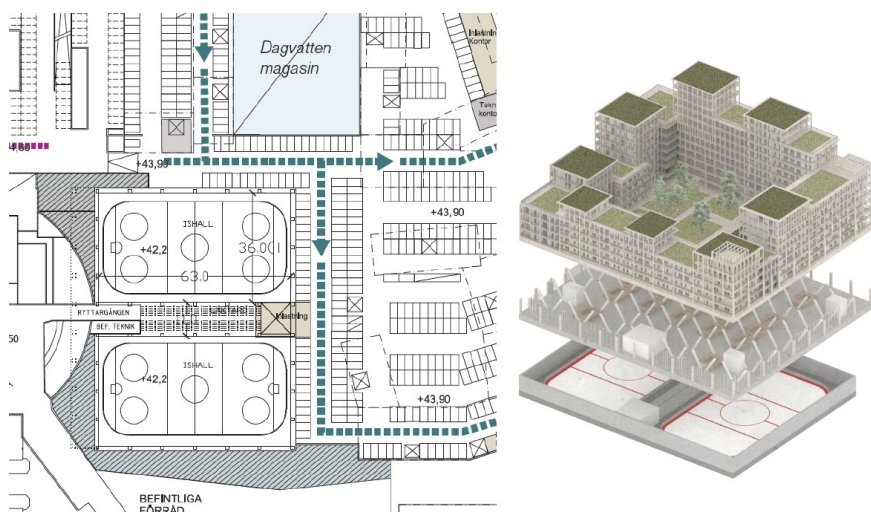
- Bostäder (inkl. lokaler i bottenvåningar), mellan 70 000 – 100 000 kvm BTA
- Kontor (inkl. lokaler i bottenvåningar), 10 000 – 30 000 kvm BTA



Utsnitt från vinnande förslag i markanvisningstävling

Träningsrinkar

Inom södra delen av anvisningsområdet i anslutning till Stockholm Globe Arenas underjordiska anläggningar har SGA Fastigheter för avsikt att anlägga en till två underjordiska träningsrinkar.



Utsnitt från vinnande förslag i markanvisningstävling

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar med ca 800-1000 bostäder. Det bidrar även med att uppfylla utvecklingsmålet med Söderstaden då planområdet på ett tydligt sätt bidrar till att stärka upp det befintliga området till att bli en mer blandad stadsdel.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innehåller kontor som bidrar till att öka andelen kontor och arbetstillfällen i Söderort.

Planförslaget bidrar med bostäder och verksamheter som den befintliga stadsmiljön saknar. Genom en komplettering av bl.a. bostäder kan den redan existerande kultur- och kommersverksamheten stärkas och bli en än bättre plats för stadsdelen och staden.

Kulturmiljö i en växande stad

Området ligger på en hög punkt i staden som en platå, vilket gör det exponerat för sin omvärld. Projektets påverkan på stadens siluett från flera håll behöver utredas. Bl.a. behöver siktlinjeranalyser göras för att se projektets påverkan på Skogskyrkogården, men även från andra riktningar.

Den tänkta bebyggelsen måste ta hänsyn till Globen som solitär byggnad och inte konkurrera med denna. Förhållandet mellan de nya tillägg som görs i förslaget och den befintliga bebyggelsen

måste ske på ett sätt som är medvetet i relation till de höga kulturmiljövärdena.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget ingår i en unik miljö för Stockholm där stora evenemang ska hållas med stora flöden av människor i direkt närhet till bostäder. Det blir i planprocessen en utmaning att säkerställa att boendemiljöerna inte blir negativt påverkade av evenemangens konsekvenser. Samtidigt som området ska vara öppet, tryggt och delaktigt med sin omgivning.

Trafik och mobilitet

Parkering för bil ska anordnas under mark inom området. Parkeringsstalet inom området ska följa Stadens övergripande riktlinjer och får avgöras i detaljplanearbetet och bygglov. För att minska det totala antalet parkeringsplatser inom Söderstaden kommer samutnyttjande av parkeringslösningar och bilpools-lösningar utredas i detaljplanearbetet. I direkt närhet finns både tunnelbana, stads- och regionala busslinjer.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen på platsen är Hovet vilket är en sluten byggnad. Den nya bebyggelsen med bostäder och kontor kommer bidra till en annan karaktär för området. Längs Nynäsvägen kommer en ny fasadsträcka infinna sig som arkitektoniskt bidrar till södra infarten till centrala Stockholm.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innehåller två träningsrinkar för ishockey. Dessa kommer i första hand vara tillgängliga för de hockeyslag som redan idag nyttjar Hovet som träningsanläggning. Någon form av sportanläggning har funnits med i markanvisningen i områdets nordöstra del. Vad det faktiskt kommer att vara är ännu inte färdigutrett.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innefattar ett torg/parkyta som är en rekreationsyta kombinerat med dagvattenlösning. Ett dagvattenmagasin föreslås under mark.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Närheten till Nynäsvägen innebär risker för hälsa och säkerhet på grund av det farliga gods som transporteras där. Detsamma gäller för Södertunneln som går under planområdet. Bebyggelse nära Nynäsvägen och ovan Södertunneln måste konstrueras på ett sådant

sätt att riskerna för människors hälsa och säkerhet inte äventyras. Det är av explosionsrisk, bullerstörning och luftföroreningsaspekter som bedöms som troligast riskorsaker. Buller från evenemang studeras också i planprocessen.

Teknisk försörjning

Staden föreslås vara huvudman för allmän platsmark, vilket innebär att trafikkontoret är kravställande för utformning av gator och torg samt bedriver underhåll av detsamma.

Planprocess

Process

Planprocessen sker med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för nytt ställningstagande efter plansamråd.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM	Q4 2018
Samråd	Q4 2019
Granskning	Q3 2020
Antagande	Q1 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Stockholm Globe Arena Fastigheter för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Platsen har en välutvecklad kollektivtrafik i närområdet och god infrastruktur vilket lämpar sig väl för nya bostäder och verksamhetsutvecklingar. Området har idag en etablerad och välfungerande kontorsbebyggelse. Den befintliga stadsmiljön och verksamheter gynnas av tillkommande bostäder och kompletterande verksamheter. Detta tillskott är även gynnsamt för kringliggande

områden då boende kommer bidra till rörelser i området även efter att kontors- och handelsverksamheten har stängt för dagen. De nya kontoren bidrar till arbetsplatser lokalt och kan även stävja långa pendlingssträckor.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT