

Handläggare
Mats Jakobsson
Telefon 08-508 27 337**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Arenan 1 med flera i Globenområdet i stadsdelen Johanneshov (hotell, besöksanläggning)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tillbyggnad till befintligt hotell, Quality Hotel Globe, och bidra till en fortsatt utveckling av Söderstaden, Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt. Planförslaget ska möjliggöra evenemangshotell med hotellrum, konferensytor, restauranger och kaféer. Två platser, söder respektive norr om befintlig hotellbyggnad, föreslås för ny bebyggelse. Omfattning och volymhantering av den nya bebyggelsen ska studeras inledningsvis i planarbetet. I planarbetet är det särskilt viktigt att beakta de höga kulturvärdena på platsen, att utreda förslagets påverkan på stadsbilden samt frågor som rör luftkvalitet och risk för farligt gods.

Syftet med detaljplanen är också att tillskapa stadskvaliteter och bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum. Tillbyggnaden föreslås placeras vid Nynäsvägen och Arenaslingan och ska bidra till att aktivera dessa gaturum. Globenområdet är i hög grad hårdgjort och gröna värden behöver tillföras.

Markägare är Stockholms stad, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, Klöver AB och Fastighets AB Stockholm Arena.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

UTLÅTANDE

Syfte

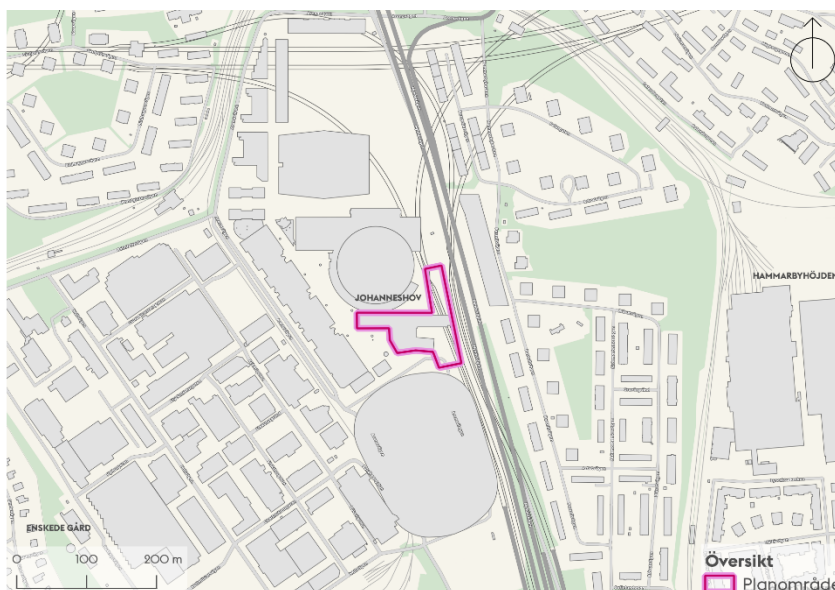
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tillbyggnad till befintligt hotell Quality Hotel Globe. Förslaget ska bidra till en fortsatt utveckling av Söderstaden genom att utveckla Quality Hotel Globe till ett större evenemangshotell med utökad hotellverksamhet samt evenemangs-, restaurang- och konferensytor.

Syftet med detaljplanen är också att tillskapa stadskvaliteter i utemiljön. Den nya bebyggelsen ska vända sig mot Nynäsvägen och Arenaslingan och bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum. Bebyggelsen ska placeras med en medvetenhet om platsens förutsättningar och struktur och ska anpassas till områdets höga kulturmiljövärden och till stadssiluetten. Den nya bebyggelsen ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och utformas så att områdets unika karaktär och identitet förstärks.

Gröna värden ska tillföras inom planområdet.

Bakgrund

Planområdet ligger i Globenområdet i Söderstaden. Inom planområdet ligger Quality Hotel Globe med en ursprunglig byggnad från 1993 samt en tillbyggnad från 2014. I direkt anslutning öster om planområdet passerar Nynäsvägen. I nordväst ligger Avicii Arena och i sydväst Tele2 Arena. Planområdet är till största delen hårdgjort och består av olika asfaltsytor, gatumark samt gång- och cykelstråk.



Översiktlig karta med ungefärligt planområde markerat i lila.

Plandata

Gällande detaljplaner

Planområdet berör tre detaljplaner; Dp 2008–09117 som medger centrumändamål och idrotts-, kultur- och centrumändamål, Dp 92035 som medger centrumändamål och TDp 95003 som anger markreservat för trafikledstunnel. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Pågående detaljplaner i området

I Slakthusområdet, väster om planområdet, pågår fem detaljplaner:

- Etapp 2a - Sandhagen 15 med flera, dnr 2019-06180, som omfattar arbetsplatser, hotell, bostäder, gymnasieskola och centrumverksamhet
- Etapp 2c - del av Johanneshov 1:1 och Kylhuset 15, dnr 2019-04267, som omfattar centrum och skola
- Etapp 2d - Sandhagen 2 med flera, dnr 2019-05073, som omfattar en kontorsbyggnad och en uppgång från den nya tunnelbanestationen i Slakthusområdet
- Etapp 3 - Isterbandet 3 med flera, dnr 2020-05075, som omfattar bostäder, förskolor, park, lokaler med mera
- Etapp 4a - Styckmästaren 1 med flera, dnr 2020-14677, som omfattar högstskola, kontor, handel, park och torg

Öster om planområdet pågår:

- Område vid Blåsutvägen, dnr 2021-01396, som omfattar bostäder
- Sofielundsplan, dnr 2021-01343, som omfattar bostäder
- Program för Gullmarsplan och Nynäsvägen, dnr 2020-02613, som syftar till en större stadsomvandling med nya bostäder, arbetsplatser, handel och service. Programmet ska även visa på lösningar för att bryta Nynäsvägens barriärverkan så att kringliggande stadsdelar kopplas samman och samtidigt skapar bättre förutsättningar för lokal och regional trafik.



Pågående detaljplaner i området. Planområdet är ungefärligt markerat i rött.

Markägoförhållanden

Fyra fastigheter berörs av planområdet. Fastigheterna Arenan 9 och Grishuvudet 2 ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, fastigheten Arenan 1 ägs av Fastighets AB Stockholm Arena (Strawberry Properties AB) och fastigheten Arenan 2 ägs av Klöver AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Söderstaden som ett område för omvandling och komplettering. Söderstaden ska utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö. En målsättning är att skapa fler arbetsplatser och kontorsetableringar som bidrar till fler arbetstillfällen i Söderort.

Stockholms byggnadsordning

Globenområdet kategoriseras som ett verksamhetsområde i byggnadsordningen. Verksamhetsområden utgör ingen enhetlig stadsbyggnadskarakter utan har utvecklats utifrån den specifika verksamhetens behov men är ofta av storskalig karaktär. I vägledningen står att verksamhetsområden ska utvecklas utifrån en samtida tolkning med utgångspunkt i kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier.

Avicii Arena och Tele2 Arena manifesterar sig i stadsbilden. I vägledningen står att nya byggnader som höjer sig över den rådande skalan och siluetten ska placeras och utformas utifrån hur stadsbilden påverkas i alla skalor. Konsekvenser ska beaktas utifrån siktlinjer, utblickar från höjdparter, skuggpåverkan och mikroklimat. Ny bebyggelse ska utformas i samspel med topografi, siluett och befintlig bebyggelse.

Vision Söderstaden 2030

Vision Söderstaden 2030 togs fram och godkändes av kommunfullmäktige 2010. Både Globenområdet och Slakthusområdet är en del av Söderstaden. Ambitionen är att skapa en tät, 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 nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service samt bostäder.

Riksintressen

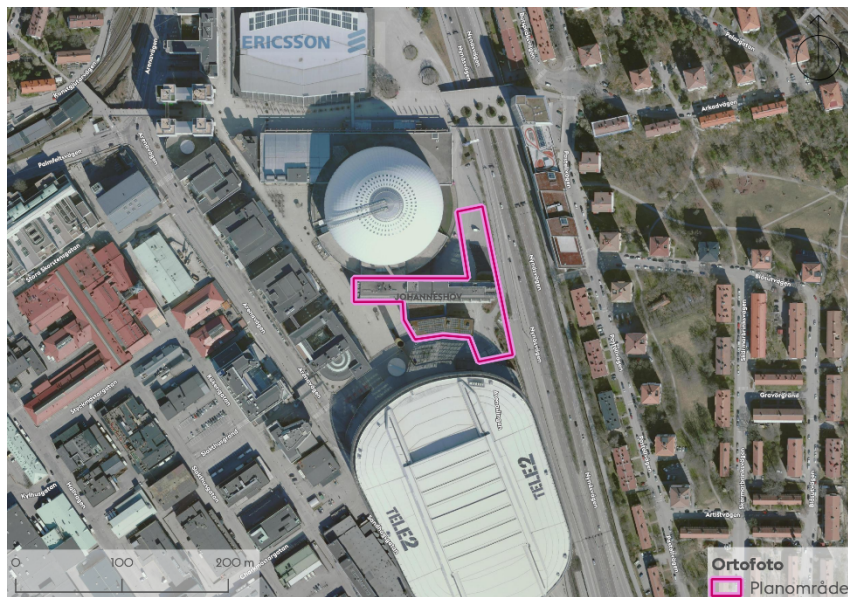
Planområdet berörs främst av två riksintressen. Området ligger ovanför ramptunnlar för Södra länken som är riksintresse för kommunikation. Nynäsvägen, väg 73, som gränsar mot planområdet i öster, är av riksintresse för kommunikation med särskild betydelse för regional och interregional trafik.

Skogskyrkogården söder om Globenområdet samt Gamla Enskede, söder om Slakthusområdet och Enskedevägen, är av riksintresse för kulturmiljövården. Skogskyrkogården finns med på UNESCO:s världsarvslista. I riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, norr om Globenområdet, lyfts bland annat stadens siluett fram som ett av Stockholms särdrag. Dessa riksintressen kan beröras av planförslaget då den nya bebyggelsen blir synlig i stadssiluetten.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Det som idag kallas Globenområdet byggdes till största delen i samband med Stockholm Globe Arenas uppförande under slutet av 1980-talet. Initialt bestod bebyggelsen av arenan, kontorsbyggnader, hotellet och Globen shopping. Under 2010-talet tillkom Stockholmsarenan samt en tillbyggnad till hotellet. De stora arenorna som från början benämndes som Stockholm Globe Arena respektive Stockholmsarenan heter idag genom ett så kallat namnrätighetsavtal Avicii Arena respektive Tele2 Arena.



Planområdets ungefärliga läge.

Globenområdet är placerat på Brunkebergsåsens höjdplatå och är synligt på långt håll. De höga byggnaderna inom Globenområdet tillsammans med Södermalms höga byggnader, såsom Skatteskrapan och Folksamhuset, förstärker höjden och riktningen på Brunkebergsåsen. Två generella nivåer dominerar i området. På den övre nivån återfinns Avicii Arena, Globen shopping, Hovet och gångbroarna över Nynäsvägen och Arenavägen. På den lägre nivån finns Arenavägen och Nynäsvägen. Byggnaderna inom planområdet, både den äldre delen av hotellet och tillbyggnaden, kopplar till båda nivåerna i området. Hotellet har entréer både mot Arenaslingan och Arenatorget.

Stadsbilden präglas främst av två storskaliga solitära volymer. Avicii Arena som med sin storlek och placering är synlig i stora delar av staden. Byggnaden har en höjd på 85 meter och en diameter om 110 meter. Avicii Arena är världens största sfäriska byggnad och är en viktig karaktärsbyggnad i stadsbilden. Tele2 Arena är även den stor, cirka 240 meter lång i form av en oval byggnad och hälften så hög som Avicii Arena. Övrig bebyggelse består av kontorshusen längs Arenavägen i en åttavåningsskala och det 10 våningar höga hotellet söder om Avicii Arena. Den ursprungliga idén, att i strukturen använda enkla geometriska grundformer som klot, cylinder och skivor som skulle mötas abrupt, inspirerat från den tidiga modernismen, är fortfarande synlig (Avicii Arena - klot, hotell – skivor, lågbyggnader vid Avicii Arena - cylinder). Grundfärgerna gult, rött och blått är dekorativa accenter i området.



*Bebyggelse inom planområdet,
tillbyggnad Quality Hotel Globe.*

Foto: WSP



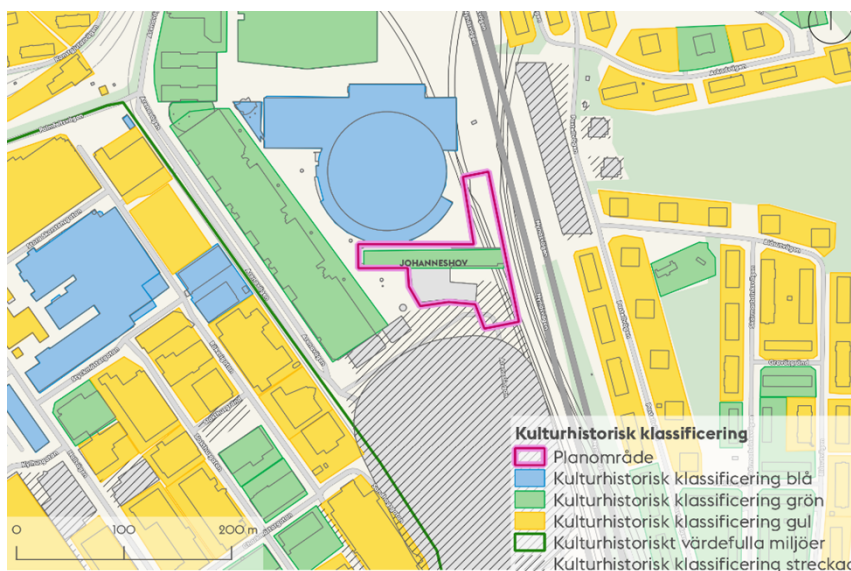
*Bebyggelse inom planområdet,
äldre del Quality Hotel Globe.*

Foto: WSP

Kulturmiljö

Den äldre hotelldelen inom fastigheten Arenan 1 är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Grönklassningen är den näst högsta klassningen, vilket betyder att fastighetens bebyggelse är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Den del som är från 2014 är inte klassad, inte heller Tele2 Arena.

Avicii Arena är blåklassad, vilket innebär att det är en fastighet med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Avicii Arena har kommit att bli en symbolbyggnad för Stockholm.



Stadsmuseets klassificering av bebyggelsen i Globenområdet och Slakthusområdet.

Trafik och kollektivtrafik

Hela Globenområdet är underbyggt med garage samt inlastningsanläggningar. Bussarna 168 och 195 ansluter närmast vid Palmfeltsvägen. Längs Nynäsvägen och igenom planområdet går ett regionalt cykelstråk. Tunnelbana och tvärbana kopplas till området via Arenavägen och via gångbroar över Arenavägen. En ny

tunnelbanelinje planeras med station i Slakthusområdet. Tunnelbanans norra uppgång är placerad i Slakthusområdets norra del, med utgång mot ett planerat torg i korsningen Arenavägen och Palmfeltsvägen.

Miljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Markundersökningar ska göras om genomförandet kräver åtgärder i marken.

Parktillgången i området är låg. Planområdet består till största delen av hårdgjord mark. Lindeparken, Enskedeparken, Årstafältet och Nytorps gårde är stora och viktiga parkmiljöer i närområdet. Parkerna är i vissa fall dåligt kopplade till omgivande stadsdelar, vilket medför en minskad upplevelse av tillgång till park. I Slakthusområdet planeras nya torg och parker.

Vattenfrågor

Planområdet består av hårdgjord mark med närmast obefintlig naturlig infiltrering. Dagvattenhanteringen ska följa stadens strategi och riktlinjer. Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att Nynäsvägen har höga vattenflöden vid skyfall och att det finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Risk och störningar

Planområdet påverkas av buller från Nynäsvägen och från intilliggande arenor i form av ökad trafik, bussupställningar, ljud från musikarrangemang med mera. Nynäsvägen är en primär transportled för farligt gods.

Luftkvalitet

Planområdet är utsatt för luftföroreningar med sitt nära läge till Nynäsvägen. Luftkvaliteten ska utredas i planarbetet så att inte miljökvalitetsnormerna överskrids.

Service, idrott och kultur

I Globenområdet finns ett stort utbud av service, handel och arenor för idrott och andra evenemang. I det närliggande Slakthusområdet finns kulturverksamheter inom bland annat konst och musik. I Slakthusområdet planeras för möjligheten att uppföra en idrottshall, grundskola, förskolor, gymnasieskola samt en högskola med konstnärlig inriktning.

Planförslaget

Planförslaget ska möjliggöra en utökad hotellverksamhet och evenemangs-, restaurang- och konferensytor genom ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska placeras utifrån platsens förutsättningar, typologi och struktur. Två platser, söder respektive norr om

befintlig hotellbyggnad, föreslås för ny bebyggelse. Tidiga skisser visar på ett önskat volymtillskott på närmare 21 000 kvadratmeter och cirka 600 hotellrum. Omfattning och volymhantering ska studeras inledningsvis i planarbetet.



Två platser, på båda sidor befintligt hotell, föreslås för ny bebyggelse, se gula markeringar.

Planområdet har en storskalig karaktär med Avicii Arena och Tele2 Arena som landmärken i staden. Befintlig hotellbyggnad är underordnad i skala. Placering, höjd och gestaltning av den tillkommande bebyggelsen ska studeras och anpassas utifrån intilliggande bebyggelses höga kulturhistoriska värden. Det är särskilt viktigt att beakta synligheten av Avicii Arenas sfäriska form, som idag i sin helhet endast kan skönjas längs en sträcka mot Nynäsvägen.

Den äldsta delen av befintlig hotellbyggnad har en gestaltning som tydligt knyter an till Avicii Arena och områdets struktur. Tillbyggnaden med sina glasfasader skiljer sig gestaltningsmässigt från de byggnader som uppfördes tillsammans med Avicii Arena. Det är viktigt att en tillkommande bebyggelse bidrar till att binda samman de olika delarna. Den nya bebyggelsen ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och utformas så att områdets unika karaktär och identitet förstärks.

Föreslagen placering utmed Nynäsvägen och Arenaslingan innebär att dagens hårdgjorda trafikala miljöer ges en möjlighet att utvecklas och förbättras. Hänsyn ska tas till gång- och cykelstråket (regionalt cykelpendlingsstråk) som löper utmed Nynäsvägen samt Södra länkens tunnlar och ramper. Planarbetet ska samordnas med programarbetet för Gullmarsplan och Nynäsvägen. Genom att samordna projekten kan bättre förutsättningar skapas. Placering vid

Arenaslingan innebär att samordning med intilliggande verksamheter och funktioner som garage och infarter/inlastning till arenaområdet behöver ske.

Projektet ska tillskapa stadskvaliteter i utemiljön och bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum i mänsklig skala. Utformningen av bottenvåningarna ska ägnas stor omsorg och entrétäthet och upplevd öppenhet ska studeras.

Området har idag brist på grönska. Hur grönska kan införlivas genom till exempel gröna tak, fasader, gatuplanteringar med mera ska studeras.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla Vision Söderstaden 2030, där Globenområdet utvecklas som evenemangs- och nöjesknutpunkt och stärker hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i högsta internationella klass. Ett större evenemangshotell möjliggör fler arbetsplatser i Söderort, vilket är positivt samt kan ge synergieffekter, stärka befintliga evenemangsverksamheter och öka områdets attraktivitet.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsens anpassning till platsens höga kulturhistoriska värden, till riksintresset för Stockholms innerstad, stadssiluetten och världsarvet Skogskyrkogården är en central fråga i planarbetet. Den nya bebyggelsen ska ha ett medvetet och respektfullt förhållningssätt till Avicii Arena och bidra till att Globenområdets unika karaktär och identitet förstärks.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Globenområdet fyller en funktion som mötesplats både för kringliggande stadsdelar samt för Stockholm i stort. Att utveckla området är därför positivt. Projektet ska bidra till att minska Nynäsvägens barriärverkan. Förslaget ska möjliggöra förbättrade stadskvaliteter i utemiljön och mer attraktiva och trygga offentliga rum i mänsklig skala.

Trygghet

Globenområdet är ett utpräglat handels-, kontors- och evenemangsområde med en stor mängd besökare dagtid samt de kvällar då arenorna har sina evenemang. Skillnaden mellan dag- och nattbefolkningen är markant. Nattbefolkningen består av boende i Quality Hotel Globe. Tryggheten och säkerheten påverkas av det

ojämna flödet av människor i området men också av de folkmassor till arenorna som kommer stötvis. Förslaget möjliggör en ökad nattbefolkning. Fler människor i området under olika tider på dygnet möjliggör en ökad trygghet i området.

Jämställdhet

Fler trygga och välgestaltade offentliga rum och förbättrade kopplingar mellan stadsdelarna i området bedöms bidra till ökad jämställdhet.

Trafik och mobilitet

Ett regionalt cykelpendlingsstråk utmed Nynäsvägen korsar planområdet. Stråket får ej påverkas negativt av planförslagets genomförande.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse vid Arenaslingan som vänder sig mot Nynäsvägen kan bidra till nya kvaliteter till området. Bebyggelsen kan levandegöra gaturummen genom aktiva bottenvåningar och fler entréer och lokaler. Planområdets läge intill Avicii Arena och till befintlig hotellbyggnad med höga arkitektoniska värden ställer krav på mycket hög arkitektonisk kvalitet på tillkommande bebyggelse.

Kulturliv, idrott och rekreation

Förslaget breddar utbudet i området med fler evenemangs-, restaurang- och konferensytor.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Natur- och parktillgången är låg och området är till största delen hårdgjord. Gröna värden behöver tillskapas såsom träd, buskar, gröna fasader och tak.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet är utsatt för buller, luftföroreningar och farligt gods. Nynäsvägen har höga vattenflöden vid skyfall. Frågorna behöver beaktas och utredas under planprocessen.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Föreslagen bebyggelse på platsen kan medföra att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids där människor stadigvarande vistas. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att genomförandet av detaljplanen riskerar att medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. Miljöbalken och att en miljöbedömning kan komma att behöva göras. Om tidiga utredningar visar på att miljökvalitetsnormerna inte klaras i området genomförs planen enligt utökat förfarande med tillhörande miljöbedömning enligt Miljöbalken avseende miljökvalitetsnormer för luft.

Luftkvalitetsutredningen inom projektet planeras att samordnas med den utredning som tas fram inom programarbetet för Gullmarsplan.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inkommit från kulturförvaltningen och miljöförvaltningen.

Tidplan

Samråd: kvartal 2, 2023

Granskning: kvartal 2, 2024

Antagande: kvartal 4, 2024

Tidplanen anpassas till programarbetet för Gullmarsplan och Nynäsvägen (programsamråd kvartal 3 till 4, 2022).

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Stockholm Globe Arena fastigheter AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget följer översiktsplanens mål där Söderstaden pekas ut som ett område för omvandling och komplettering. Planförslaget bidrar med ett tillskott av hotellrum, evenemangs- och konferensytor, restauranger och kaféer, vilket skapar fler arbetsplatser i Söderort. Bedömningen är också att förslaget ger positiva synergieffekter och stärker befintliga evenemangsverksamheter och attraktiviteten i området i stort. Planförslaget bidrar till att uppfylla Vision Söderstaden 2030 där Globenområdet utvecklas som evenemangs- och nöjesknutpunkt med målet att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet.

Planen möjliggör att en idag hårdgjord och bullerutsatt yta intill Nynäsvägen kan utvecklas med ny bebyggelse. Delar av planområdet upplevs som baksida, otryggt och med avsaknad av stadskvaliteter. Den nya bebyggelsen utmed Nynäsvägen och Arenaslingan ska bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum

och förbättrade stadskvaliteter i utemiljön. Det är av stor vikt att den nya byggelsen levandegör gaturummen genom aktiva bottenvåningar, fler entréer och lokaler.

Frågor som särskilt behöver beaktas under planarbetet är till exempel områdets kulturmiljövärden, stadens siluett, luftkvalitet och risk från farligt gods. Nya byggnader ska infogas med ett medvetet förhållningssätt till platsens struktur, topografi, historia, kulturmiljövärden och med stor omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. Särskilt platsens läge intill Avicii Arena, som är ett viktigt landmärke och en symbolbyggnad för Stockholm, och närheten till Nynäsvägen ställer höga krav på anpassning och gestaltning.

Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadskontoret att ny bebyggelse på platsen ger goda förutsättningar till ett bättre markutnyttjande med ökade stadskvaliteter i ett kollektivtrafiknära läge i tunnelbanans influensområde.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT