



**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Planavdelningen
Daniel Larsson
Tfn 08-50828298

PLANBESKRIVNING

2009-07-15

1 (9)

S-Dp 2009-09318-54

Detaljplan för del av
Kvarteret Arenan
i stadsdelen Johanneshov
i Stockholm
S-Dp 2009-09318-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Ett särskilt kvalitetsprogram för områdets gestaltning har upprättats som komplement till dessa handlingar.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra tillbyggnader till befintliga kontors- och handelskvarter inom fastigheterna Arenan 2, 3 och 6 samt en inbyggnad av Arenatorget (inom fastigheterna Arenan 2 och 9) för att inrymma handel och evenemangsbaserade verksamheter.

PLANERINGSBAKGRUND

Stockholmsarenan och Globenområdet

Denna detaljplan är en del i ett stort utvecklingsprojekt för hela Globenområdet. I Stockholms stads gemensamma vision för Stockholms utveckling "Vision 2030" etablerade staden ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller evenemang. För att Stockholm ska kunna nå målet om att bli en evenemangsstad i världsklass krävs bland annat nya arenalösningar. Mot bakgrund av detta vill det av staden helägda Stockholm Globe Arena Fastigheter AB uppföra en ny idrotts- och evenemangsarena, Stockholmsarenan, söder om Globen.

Det finns ett antal motiv som ligger till grund för beslutet att bygga Stockholmsarenan i Globenområdet. Ett motiv är områdets centrala läge, bara några kilometer från Stockholms citykärna, vilket är en stor fördel. Att Globenområdet är omgivet av goda vägförbindelser och väl fungerande kollektivtrafik gör det enkelt för besökare att ta sig till och från området. Globenområdet är vidare ett redan etablerat evenemangscentrum med flera arenor, hotell, affärslokaler, restauranger och kontorsbyggnader vilket gör att besökarna erbjuds ett brett utbud som kan tävla med flera av världens stora evenemangsstäder.

Satsningen på Stockholmsarenan är en del av en större satsning på hela Globenområdet. I projektet ingår det att utreda förutsättningarna för att utveckla Globenområdet med fler butiker, kontorsytor och hotellrum. I den marknadsanalys som tagits fram under 2007/2008 konstateras att Globenområdet har ett unikt läge i Stockholm med mycket goda förutsättningar för utökade kommersiella ytor i enlighet med stadens ambitioner. Stockholmsarenan och utbyggnaden av Globenområdet kommer att öka områdets attraktionskraft vilket också påverkar övriga arenor i området positivt.

Tidplan och planförfarande

Detaljplaneprocessen för del av kv. Arenan handläggs med normalt planförfarande. Enligt skisserad tidplan beräknas detaljplanen kunna vinna laga kraft under andra kvartalet 2010.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Områdets omfattning och markägare

Planområdet avgränsas i väster av Arenavägen, i öster av Globenarenan och Arenagången, i norr av Bolltrappan och i söder av Arenaslingan och den planerade Stockholmsarenan. Planområdet omfattar fastigheterna Arenan 2 och 3 samt del av fastigheterna Arenan 1, 6 och 9. Arealen uppgår till ca 4,0 ha.

Fastigheterna Arenan 2, 3 och 6 ägs av WHT Stadion AB. Arenan 9 ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Arenan 1 av Fastighets AB Stockholm Arenan 1.

Tidigare ställningstaganden

Kommunfullmäktige

Den 8:e september 2008 tog Stockholms stads kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut avseende en ny idrotts- och evenemangsarena i Globenområdet. Ett genomförandebeslut bedöms kunna fattas under hösten 2009.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12:e juni 2008 att påbörja planarbete för en ny idrotts- och evenemangssarena samt fler butiker, kontorsytor och hotellrum i Globenområdet.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 14:e maj 2009 redovisningen av programsamråd för Stockholmsarenan mm samt uppdrog stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplane förslag för remiss, samråd och utställning. Beslutet innebar att planarbetet delades upp i två detaljplaner.

Översiktsplan

I översiktsplan 99 ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Gullmarsplan-Globen-Slakhushuset.

Detaljplan

Inom området gäller detaljplanerna PL 8336 och Dp 1998-2740 från år 1986 och 1999 vilka för området anger handel, kontor, kommersiellt-, sport- och kulturändamål.

Befintlig bebyggelse

Globenområdet stadsbild domineras av den centralt placerade sfäriska Globenarenan med en totalhöjd på 129 meter över stadens nollplan. I höjd motsvarar detta ungefär 30 bostadsvåningar i förhållande till Arenavägens nivå.

Befintliga hus för Globen Shopping och kontor längs Arenavägen byggdes i samband med Globens uppförande i slutet på 1980-talet. Bebyggelsen består av olika kvartersformationer i ljusa putsfärger med inslag av färgade keramiska partier. Bebyggelsen har en generell höjd av åtta våningar mot Arenavägen och sex våningar mot Arenatorget. Vid korsningen Arenavägen/Palmfeltsvägen finns fyra delvis sammanbyggda tornbyggnader i 12 respektive 14 våningar som bildar portik till Globenområdet.

Direkt söder om Globen ligger Quality Hotel Globe som består av en lamell placerad i öst-västlig riktning. Hotellet är 9 våningar från Sandstuparken och 7 våningar från Arenatorget och har en utformning som i färg- och materialval samspelar med övrig bebyggelse inom Globenområdet.



Planen syftar till att möjliggöra tillbyggnader till befintliga kontors- och handelskvarter samt en inbyggnad av Arenatorget för att inrymma handel och evenemangsbaserade verksamheter.

Terrängförhållanden

I en översiktlig studie av terrängförhållandena inom Globenområdet framstår två generella nivåer som dominerande. Globen, Hovet och gångbroarna över Nynäsvägen och Arenavägen samt huvudentréerna till Globen Shopping ligger på en gemensam övre nivå. På en lägre nivå ligger Arenavägen och Arenaslingan som binder ihop Globenområdet med Sandstuparken och Slakthusområdet. En viktig del i planarbetet är att ge förutsättningar för bättre kopplingar mellan dessa nivåer för att skapa en god samverkande helhet med omkringliggande stadsstruktur.

Offentliga rum

Mellan Globen och Globen Shopping ligger Arenatorget, ett långsmalt torg med vidgande delar, framförallt i söder mot Quality Globe Hotel. Torget förbinds i söder med hotellet och Sandstuparken genom en trappanläggning med sitterrasser. I norr övergår Arenatorget i Globentorget och Arenagången med kopplingar till tunnelbanestationerna Globen och Skärmarbrink respektive Gullmarsplan.

Grönstruktur

Grönstrukturen inom planområdet består av ett fåtal planteringar på bjälklag och terrasser inom Arenatorget samt enstaka gatuträd längs Arenavägen.

Kommunikationer***Huvudgatunät***

Direkt öster om programområdet ligger Nynäsvägen (väg 73) som är en av tre regionala infarter till Stockholm söderifrån. Nynäsvägen har en sträckning vidare norrut till Stockholms centrala delar. Vid Enskedevägen/Sofielundsvägen ansluter Nynäsvägen via ramper till Södra Länken. Globenområdet har även anslutning norrifrån med Södra Länken via ramper som ansluter till Gullmarsplan.

Det lokala huvudgatunätet i området består av Arenavägen, Enskedevägen och Palmfeltsvägen vilka har god kapacitet och framkomlighet. Till dessa gator är ett flertal lastgårdar, parkeringsgarage och ett antal lokalgator anslutna. Till verksamheterna inom Slakthusområdet och Globen Shopping samt arenorna förekommer det många tunga och långa transporter.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god kollektivtrafikförsörjning. Inom ett gångavstånd på ca 500 meter nås fyra tunnelbanestationer på tre tunnelbanelinjer. Därutöver finns två hållplatser på tvärbanan samt Gullmarsplans bussterminal med flera regionala busslinjer. Detta ger sammantaget en mycket god kollektivtrafiktillgänglighet till planområdet. Gångstråken mellan dessa kollektiva punkter och Globenområdet är av varierad kvalitet vad gäller gestaltning, standard och orienterbarhet.

Cykel- och gångvägnät

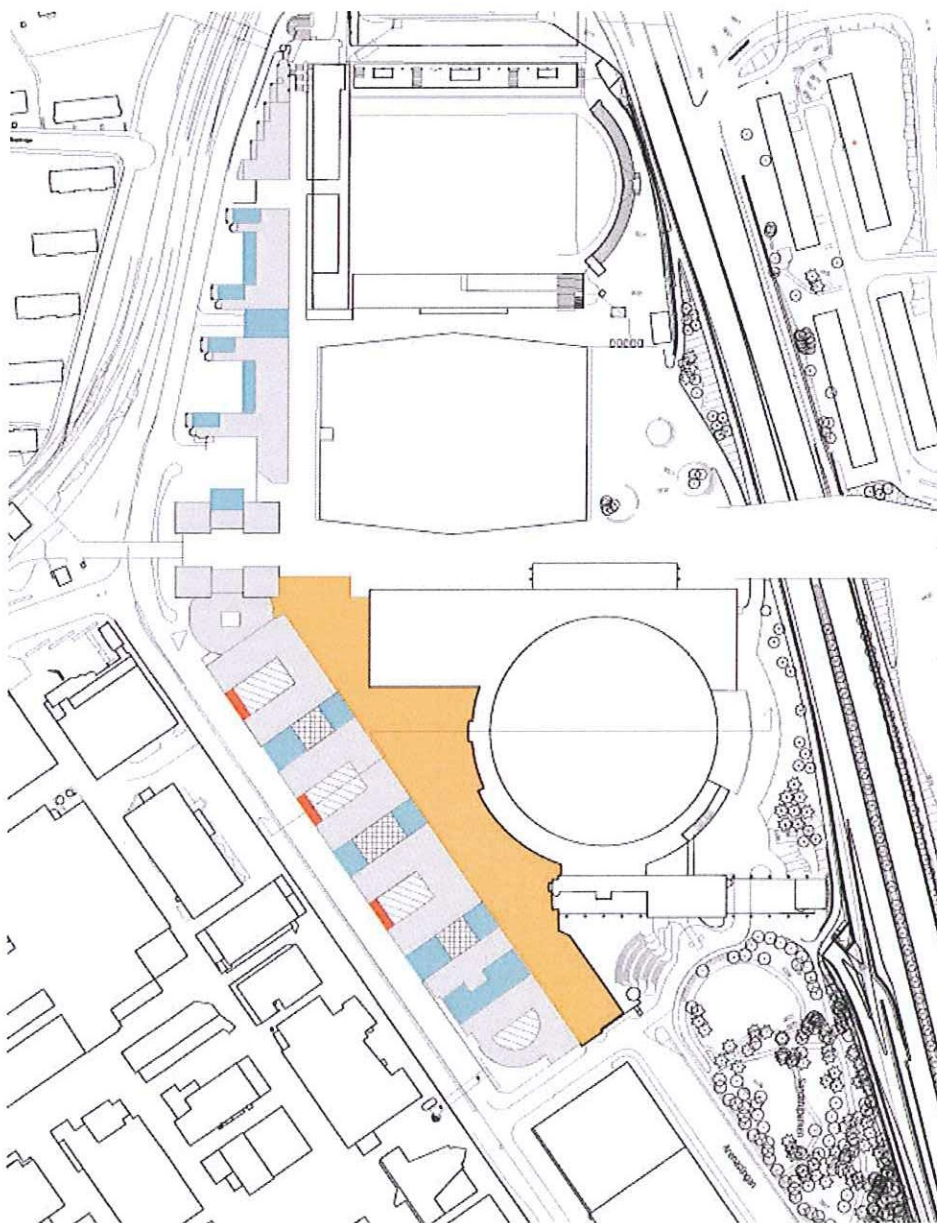
Utmed Nynäsvägen och Skanstullsbrons båda sidor löper ett regionalt cykelstråk med anslutningar till cykelstråk från Enskedevägen/Sofielundsvägen, Palmfeltsvägen/Arenavägen och Johanneshovsvägen. Cykelvägnätet saknar idag flera länkar för att ett fullgott trafiknät ska kunna erbjudas cyklisterna. Bland annat finns ingen cykelväg längs Arenavägen mellan Palmfeltsvägen och Enskedevägen. Förbättringar av gång- och cykelvägnätet planeras inom ramen för Stockholmsarenan.

Stora gångflöden skapas vid evenemang inom Globenområdet. Idag utgör stråket från Arenatorget mot Globens tunnelbanestation huvudförbindelsen mellan evenemangsarenorna och kollektivtrafiken. Alternativa stråk är gångvägen mot Gullmarsplans tunnelbana i norr och gångbron mot Skärmarbrinks tunnelbana i öster. Nynäsvägen, Slakthusområdet och tunnelbanespåren utgör idag kraftfulla rumsliga barriärer mellan Globenområdet och omkringliggande stadsdelar.

Parkering

Inom arenaområdet finns idag ca 2 200 parkeringsplatser som samutnyttjas mellan kontor, shopping och arenorna. Av dessa är ca 1 500 fördelade på två större garage i Globen kvarteret. Vid större arenaevenemang sker parkering på omkringliggande gatunät samt på tillfälligt upplåtna ytor bland annat i anslutning till Slakthusområdet.

PLANFÖRSLAGET



Situationsplan över föreslagna tillbyggnader med överbyggt Arenatorget markerat i orange och tillbyggnader till kontorskvarteren markerat i blått och rött.

Globen Shopping och Arenatorget

Globen Shopping föreslås byggas till för att på ett bättre sätt än idag komplettera evenemangsområdet med handel, restauranger och upplevelser. Planförslaget innebär att de befintliga handelsytorna byggs ut med ca 7 000 m² nya kommersiella ytor genom att Arenatorget byggs in. Nya restauranger, nattklubbar och evenemang förväntas skapa ett folkliv under en mycket större

del av dygnet än vad som är fallet idag. Detta leder i sin tur till en ökad upplevd trygghet i området.



Illustration över föreslagen galleria

En förutsättning för att kunna bygga in Arenatorget är att en 12 meter bred gång kan hållas tillgänglig för gångflöden mellan Globen, Globen Shopping, den planerade Stockholmsarenan och tunnelbanestationerna i norr. Inbyggnaden ska utformas med vissa delar glastak för att helhetsintrycket blir en ljus och öppen miljö. Särskilt vikt ska läggas vid att bevara vyn över Globenkupolen från någon del av gångstråket. Utformningen kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Inom fastigheten Arenan 3 föreslås en ny byggnadskropp i två våningar mellan de norra tornhusen. Byggnaden ska rymma ytor för kommersiella ändamål.



Illustration från Arenavägen över föreslagna kontorslänkar inom Arenavägen 2

Kontor

Befintliga kontorsbyggnader inom fastigheterna Arenan 2 och 6 föreslås bindas samman med nya glasade byggnadskroppar för att skapa större sammanhängande våningsplan. Byggnaderna föreslås även byggas på med så kallade "thinktanks" på taket, innehållande konferensutrymmen. Dessa anknyter till och förstärker de befintliga gavlarnas rytm mot Arenavägen. Tillbyggnadernas utformning kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Sammantaget innebär planförslaget att de befintliga kontorshusen kan byggas till med ca 9 200 m².



Illustration från Arenavägen över föreslagna ThinkTanks inom fastigheten Arenan 6

Trafik och parkering

Tillkommande kommersiella ytor föreslås trafikförsörjas på samma sätt som idag, dvs med tillfart till parkeringsgarage via Arenavägen. Distributionstrafiken till Globen Shopping och kontorslokalerna sker idag via Arenavägen till lastgårdar och garageplan. Denna lösning fungerar även för tillkommande verksamhetsytor. Planförslaget innebär inte att några kapacitetsförstärkningar behöver göras på det lokala gatunätet.

Evenemangen inom Globenområdet innebär temporärt stora flöden av människor. Det primära gångstråket mellan den planerade Stockholmsarenan och kollektivtrafikknutpunkterna (Globen, Gullmarsplan och Skärmarbrink) föreslås vara passagen genom den föreslagna gallerian på nuvarande Arenatorget. Det är därför av stor vikt att denna utformas med hög ambition avseende tillgänglighet och säkerhet.

För att de nya kommersiella lokalerna ska bli attraktiva bör parkeringsplatser vara lätta att hitta till, lätta att genomsöka samt ha en bra koppling till lokalerna. För tillkommande handels- och evenemangsytor har stadsbyggnadskontoret bedömt att det finns behov om ca 30 platser per 1 000 m² BTA. För tillkommande kontorsytor bedöms behovet till 10 – 15 platser per 1 000 m² BTA. Med föreslagen utbyggnad innebär detta sammantaget ett behov av 300 - 350 parkeringsplatser.

Det tillkommande behovet av parkeringsplatser ryms inom de befintliga parkeringsgaragen i Globenområdet. Dessa garage samutnyttjas idag mellan handel, arenor och hotell. Vid riktigt stora evenemang i flera av Globen-områdets arenor kommer dock särskilda parkeringslösningar behöva ordnas för arenabesökarna. I det fortsatta planarbetet ska möjligheten att koppla samman de befintliga parkeringsgaragen med planerad parkering under Stockholmsarenan utredas, för att på så sätt öka flexibiliteten genom att in- och utfarter till garage i området kan ske på flera håll.

Tillgänglighet

Globen Shopping, Globenarenan, Stockholmsarenan och Quality Hotel Globe föreslås sammanlänkas för att erbjuda största möjliga totalupplevelse. Detta innebär att lokaler och viktiga målpunkter kommer att ligga i många olika plan. I det fortsatta arbetet kommer därför stort fokus läggas på att se till att samtliga ytor, inomhus såväl som utomhus, är tillgängliga för funktionshindrade i enlighet med stadens krav. Tillgängligheten för funktionshindrade till Arenatorget från Arenavägen möjliggörs med hjälp av allmänna hissar.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva upprättas. Bedömningen grundas på följande:

Planen möjliggör enbart tillbyggnader på redan ianspråktagen mark. Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte heller strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationellt, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö eller människors hälsa.

Stockholms stad har som policy att alltid göra en beskrivning av konsekvenserna för miljön till alla detaljplaner, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. Den väsentligaste frågan för denna detaljplan bedöms vara påverkan på stadsbild och kulturmiljö.

Stadsbild och kulturmiljö

Under programsamrådet framförde både Stadsmuseet och Skönhetsrådet att inbyggnaden av Arenatorget kan komma att påverka den speciella och homogena miljöns kulturhistoriska värden, både som helhetsupplevelse och för att bevara vyn över Globenkupolen från denna punkt. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att Arenatorget idag är en miljö med många brister och som idag upplevs som ogästvänlig och otrygg. Mot denna bakgrund gör kontoret bedömningen att den föreslagna utvecklingen kommer att vara positiv. Det är dock av stor vikt att inbyggnaden får en utformning av hög arkitektonisk kvalitet och som samspekar med de omgivande byggnaderna. Särskild vikt ska läggas vid att bevara vyn över Globenkupolen från någon del av gångstråket.

De föreslagna glaslänkarna mellan de befintliga kontorshusen är i planförslaget något indragna i förhållande till de befintliga husens fasadliv. Länkarna har vidare en arkitektonisk utformning som tydliggör vad som är en befintlig del av

byggnaden och vad som är ett nytt tillägg. Med detta som utgångspunkt bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att bygga till och länka befintliga kontorsbyggnader till varandra utan att områdets kulturhistoriska värden påverkas negativt.

MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av Daniel Larsson, Stadsbyggnadskontoret. Underlag och illustrationer avseende bebyggelse är framtagna av Tengbom på uppdrag av CEREP Stadion AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB.

Katrin Berkefelt
planchef

Daniel Larsson
planarkitekt



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Daniel Larsson
Tfn 08-50828298

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (3)

2009-07-15

S-Dp 2009-09318-54

Detaljplan för del av
Kvarteret Arenan
i stadsdelen Johanneshov
i Stockholm
S-Dp 2009-09318-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning och en planbeskrivning. Ett särskilt kvalitetsprogram för områdets gestaltning har upprättats som komplement till dessa handlingar.

ALLMÄNT

Planen syftar till att möjliggöra tillbyggnader till befintliga kontors- och handelskvarter inom fastigheterna Arenan 2, 3 och 6 samt en inbyggnad av Arenatorget (inom fastigheterna Arenan 2 och 9) för att inrymma handel och evenemangsbaserade verksamheter. Planen syftar vidare till att möjliggöra en ombyggnad av Arenavägen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Arenan 2 och 3 samt del av fastigheterna Arenan 1, 6 och 9. Arenan 2, 3 och 6 ägs av WHT Stadion AB. Arenan 9 ägs av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB och Arenan 1 av Fastighets AB Stockholm Arenan 1.

Ansvar

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och bygglovprövning. Planarbetet handläggs med normalt planförfarande.

Byggherrarna svarar för och bekostar uppförandet av bebyggelsen och tomtmarkens anordnande.

Avtal som erfordras för genomförandet

För detaljplanens genomförande erfordras exploateringsavtal mellan staden och inblandade byggherrar. Överenskommelsen reglerar villkor för genomförande, fördelning av ansvar och kostnader mm.

Kvalitetsprogram för gestaltning

Ett kvalitetsprogram med riktlinjer för bebyggelsens gestaltning och utformning kommer att utarbetas under planarbetets gång. Programmet ska ingå som del av avtalet som staden tecknar med byggherrarna och ska vara till stöd för projektering, bygglovhantering, genomförande och förvaltning av området. Programmet är nödvändigt för samordning av olika frågor mellan områdets olika byggherrarna och mellan byggherrarna och staden.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Plansamråd	kvartal 3, 2009
Utställning detaljplan	kvartal 4, 2009
Beslut SBN	kvartal 1, 2010
Möjlig laga kraft för detaljplanen	kvartal 2, 2010
Möjlig byggstart	kvartal 2, 2010

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplanen kan fattas utan bordläggning och överklagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsplan**

Fastighetsplan saknas inom området och bedöms inte nödvändig.

Fastighetsbildning

Alt 1: Genom fastighetsreglering kan del av Arenan 9 föras över till Arenan 2.

Alt 2: En ny fastighet för centrumändamål bildas genom fastighetsreglering och avstyckning från Arenan 2 och 9.

Genomförd fastighetsbildning (fastighetsreglering) enligt ovan är en förutsättning för bygglov.

Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Gemensamhetsanläggning för gångpassage (markerat med g på plankarta) kan bildas.

Rätt till allmän gångtrafik inom kvartersmark (x, x1 och x2) säkras med servitut (avtalsservitut eller officialservitut).

GENOMFÖRANDE**Utbyggnadsordning**

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området, bland annat Stockholmsarenan. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

EKONOMISKA FRÅGOR

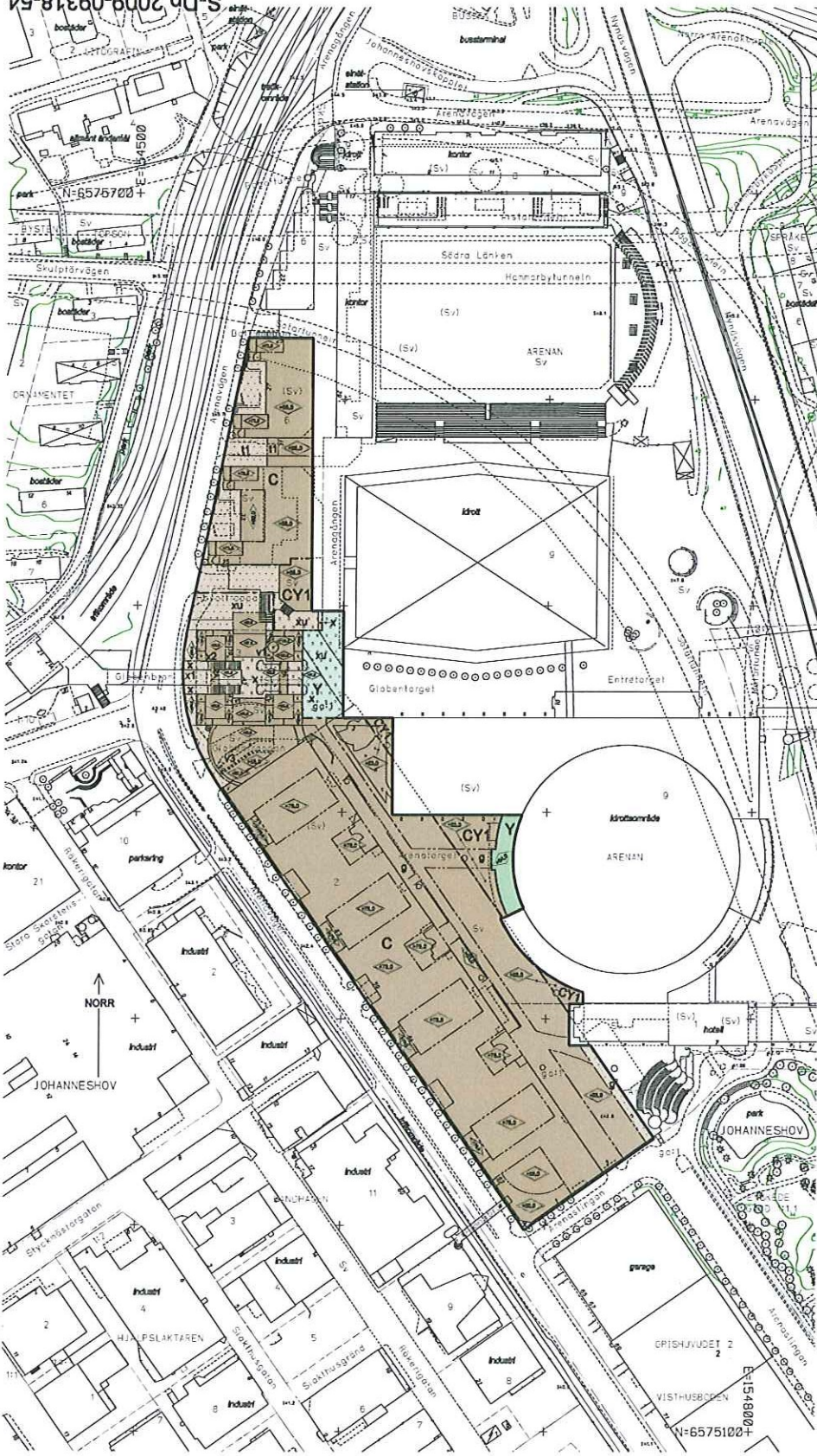
Planen innebär inga kostnader för staden.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Daniel Larsson på stadsbyggnadskontorets planavdelning i samråd med Christina Haak, lantmäterimyndigheten och Lars Fyrvald, exploateringskontoret.

Katrin Berkefelt
planchef

Daniel Larsson
planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller från området med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckning gäller från hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgränser
- Egenhetsgränser

Användning av mark

- Centrumsändamål
- Centrumsändamål som får underbyggas med kroto- och kulturändamål
- Kroto- och kulturändamål

Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får byggas under med kortast blickning
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Tillfart
- Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik samt ellednings trappor
- Utrymme ska lämnas för bms för allmän gång- och cykeltrafik till en höjd av 4,7 meter över underliggande gata. Inom området ska lämnas utrymme för allmän his

Utformning, utförande

- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- Högsta lotshöjd i meter över nollplanet
- Porthöjd med underkant lägst +50 över nollplanet. Skärmtak eller liknande får anordnas vid entrén.
- Förbindelsegång i två våningar får anordnas med en fri höjd av lägst 10 meter över gångnivå
- Marken under byggnaden ska vara tillgänglig för gång och cykeltrafik och anordning. Byggnadens underkant ska utföras med höga krav på gestaltning.

Över angivna lotshöjder får mindre byggnadshöjder uppföras till en höjd som stadsbyggnadsnämnden finner lämplig.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden sätts 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Till planen hör:
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

GRUNDKARTA

- Kvarter-/områdesgränser
- Fästighetsgränser
- Reglenummer
- Byggnad
- Väg / gångbana
- Tilld
- Lövträd
- Barrträd
- Staket
- Markgränser
- Markhöjd
- Mur
- Stödmur
- Gravfältområde

Koordinatsystem: Sveriges 18 00 i plan och stadens (RH 00) i höjd

Måttas 1:

Upprättad av Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för del av
kv Arenan m m
I stadsdelen Johanneshov i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2009-07-15

Karin Barkelid
planchef

Daniel Larsson
planarkitekt

godkänd av BSN
antagen av
lege kraft

S-Dp 2009-09318-54