



Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Sandhagen 2 i stadsdelen Johanneshov, S- Dp 2019-05073

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som möjliggör en ny byggnad i varierande skala i 3-7 våningar inom fastigheten Sandhagen 2 i Slakthusområdets nordöstra del. Den kommande nya tunnelbanans norra uppgång vid station Slakthusområdet integreras i byggnadens nordvästra hörn. I byggnadens entrévåning föreslås en stor andel publika lokaler för att bidra med liv och rörelse i närområdet. I de två nedre våningsplanen föreslås hotell, och ovan detta, på plan 3-7 möjliggörs kontor, i enlighet med Stadens mål om att tillskapa fler arbetsplatser i söderort.

Tunnelbanan och dess uppgång regleras i två befintliga detaljplaner, Dp 2014-18909 och ÄDp 2014-18909. För dessa återstår genomförandetid. Denna detaljplan ersätter de befintliga detaljplanerna inom det nya planområdet. Vissa mindre justeringar föreslås i de planbestämmelser som avser tunnelbanan. Dessa presenteras i plankarta och planbeskrivning.

Förslaget visas Förslaget visas 17 november 2020 – 11 januari 2021 på Stadsbyggnadskontoret, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4. Förslaget visas också i entrén hos Stadsdelsförvaltningen Enskede Årsta Vantör på Slakthusplan 8 i Slakthusområdet under de tider lokalen har öppet.

Du kan även ta del av planhandlingarna på Stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att tillsvidare inte hålla publika samrådsmöten under samrådstiden. Du kan däremot alltid kontakta ansvarig stadsplanerare för att ställa frågor.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 11 januari 2021 ha inkommit till

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer: 2019-05073

Behandling av personuppgifter

De personuppgifter du lämnar när du skickar in en ansökan, synpunkt eller annat registreras och behandlas enligt reglerna i dataskyddsförordningen (GDPR). Det görs eftersom uppgifterna behövs för vår myndighetsutövning. Du har rätt att få en sammanställning över vilka av dina personuppgifter vi behandlar. En sådan begäran ska vara skriftlig och ska skickas till stadsbyggnadskontoret. Du har också rätt att få felaktiga uppgifter rättade. På stockholm.se/sbkgdpr hittar du mer information om hur stadsbyggnadskontoret arbetar med frågor kopplade till GDPR.

Sändlista

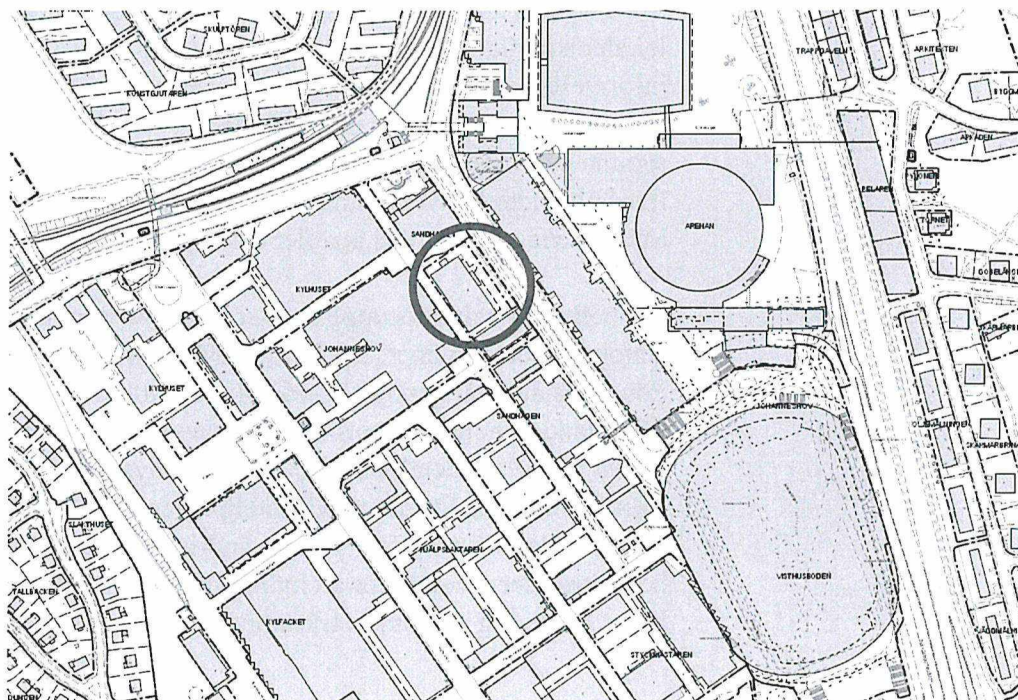
Ellevio AB
Exploateringskontoret
Försvarmakten
Fastighetskontoret
Gasnätet Stockholm AB
Hyresgästföreningen
Kulturnämnden
Lantmäterimyndigheten
Luftfartsverket
Länsstyrelsen
Miljöförvaltningen
Rådet för funktionshinderfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden
Skönhetsrådet
Stockholm Exergi AB
Stockholm Vatten och Avfall AB
Storstockholms brandförsvär
Trafikförvaltningen
Trafikkontoret
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Enskede Årsta Vantörs stadsdelsförvaltning
FUT (förvaltningen för utbyggt tunnelbana)

För kännedom:

Namnberedningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset
Stadsbyggnadsexpeditionen
Stadsbyggnadsroteln
Stadsmättningsavdelningen, Geodata-Produktion och Distribution
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp

Planbeskrivning

Detaljplan för Sandhagen 2 m.fl., Slakthusområdet etapp 2D i stadsdelen Johanneshov, S-Dp 2019-05073



Planområdets läge i Slakthusområdet

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad inom den aktuella fastigheten Sandhagen 2, i vilken den nya tunnelbanans norra uppgång vid station Slakthusområdet integreras. Byggnaden föreslås uppföras i varierande skala i 3-7 våningar, med en lägre och en högre del för att bryta upp volymen och möta omgivningen på ett respektfullt sätt. I entrévåningen som möter Rökerigatan, Norra entrétorget och Arenvägen samt Norra Gränden föreslås en stor andel publika lokaler som handel, café och restauranter, i syfte att öka den informella övervakningen av gaturummen genom att möjliggöra för verksamheter som är aktiva under en stor del av dygnet. I samma syfte föreslås de två våningarna ovanför entrévåningen innehålla hotell. Över våning 2 möjliggörs kontor, i enlighet med Stadens mål om att tillskapa fler arbetsplatser i söderort.

Tunnelbanan och dess uppgång har redan tidigare reglerats genom två detaljplaner, Dp 2014-18909 och ÄDp 2014-18909. För dessa återstår genomförandetid. För att tydliggöra förhållandet mellan planerna så föreslås denna detaljplan ersätta de två befintliga detaljplanerna inom det nya planområdet. Bestämmelserna för dessa två detaljplaner upphör att gälla inom det aktuella planområdet. Mindre ändringar i dessa detaljplaners bestämmelser föreslås för att möjliggöra den nya bebyggelsen. En ny prövning av dessa verksamheter avses inte göras.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd: 17 november – 11 januari 2020

Granskning: oktober 2021

Antagande: februari 2022



Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Landskapsbild/stadsbild	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Markavvattning	14
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	14
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	16
Kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	19
Planförslag	20
Ny bebyggelse	21
Gator och trafik	32
Teknisk försörjning	37
Konsekvenser	38
Undersökning om betydande miljöpåverkan	38
Miljökvalitetsnormer för vatten	38
Landskapsbild/ stadsbild	41
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	41
Störningar och risker	41
Ljusförhållanden och lokalklimat	42
Barnkonsekvenser	44
Tidplan	45
Genomförande	45
Organisatoriska frågor	45
Verkan på befintliga detaljplaner	46
Fastighetsrättsliga frågor	46
Ekonomiska frågor	47
Tekniska frågor	48
Genomförandetid	48

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Resplan för stationskvarteret (Trivector, 2020-10-27)
- Trafik- PM (Structor, 2020-06-18)
- Buller, stömljud och komfortvibrationer samt bilaga (Norconsult, 2020-10-30)
- Dagvattenutredning kvartersmark (Sweco, 2020-06-26)
- PM Geoteknik Hydro och markmiljö (Sweco, rev. B, 2020-03-05)
- Luftkvalitetsutredning (SLB-analys, maj-2020)
- Markteknisk undersökningsrapport (Sweco, 2020-03-05)
- Kulturmiljöanalys (White, 2020-06-16)
- Antikvarisk konsekvensanalys (White, 2020-06-16)
- Riskbedömning, Brandkonsulten (2020-06-18)
- Brandtekniskt utlåtande (Brandkonsulten, 2020-06-18)
- Överslag raslaster (Kåver & Mellin, 2020-06-10)

Övrigt underlag

Arkitekturbeskrivning (Lundgaard & Tranberg arkitekter, oktober 2020)

Några av de övergripande utredningar som tagits fram och ligger till grund för Slakthusområdets utveckling är:

- *Program för Slakthusområdet*, Stockholms stad, 2017
- *Slakthusområdet i Stockholm – Kulturhistorisk inventering och analys*, Nyréns Arkitektkontor, 2011
- *Landskapsanalys Slakthusområdet*, Nyréns Arkitektkontor, 2011

Medverkande

Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av stadsplanerare Stina Bäckström, Sara Norås och Fredrik Meurling, samt karttekniker Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret.



Jens Nilheim (projektledare), Sara Ellert Ezeldin (landskapsfrågor), Anna Widborg (trafikfrågor) och Anna Pramsten (byggprojekteringsfrågor, konsult) på exploateringskontoret har också medverkat i framtagandet av detaljplanen.

Planens syfte och huvuddrag

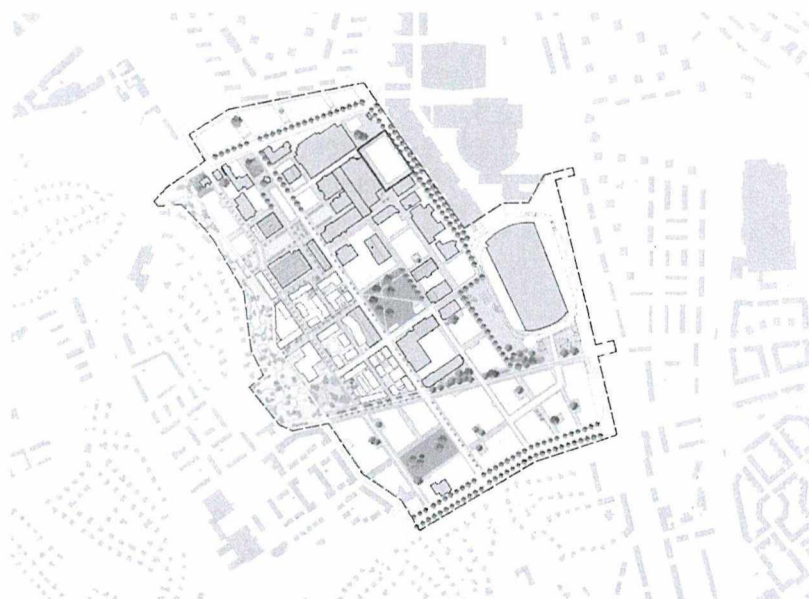
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny byggnad inom den aktuella fastigheten Sandhagen 2, i vilken den nya tunnelbanans norra uppgång vid station Slakthusområdet integreras. Byggnaden föreslås uppföras i varierande skala i 3-7 våningar, med en lägre och en högre del för att bryta upp volymen och möta omgivningen på ett respektfullt sätt. I entrévåningen som möter Rökerigatan, Norra entrétorget och Arenavägen samt Norra Gränden föreslås en stor andel publika lokaler som handel, café och restauranter, i syfte att öka den informella övervakningen av gaturummen genom att möjliggöra för verksamheter som är aktiva under en stor del av dygnet. I samma syfte föreslås de två våningarna ovanför entrévåningen innehålla hotell. Över våning 2 möjliggörs kontor, i enlighet med Stadens mål om att tillskapa fler arbetsplatser i söderort.

Tunnelbanan och dess uppgång har redan tidigare reglerats genom två detaljplaner, Dp 2014-18909 och ÄDp 2014-18909. För dessa återstår genomförandetid. För att tydliggöra förhållandet mellan planerna så föreslås denna detaljplan ersätta de två befintliga detaljplanerna inom det nya planområdet.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Slakthusområdet med Palmfeltsvägen i norr, Arenavägen i öster och Rökerigatan i väster samt under Arenavägen. Planområdet är ca 7 000 m² och ägs av Stockholms stad. Området innefattar fastigheterna Sandhagen 2 som upplåts med tomträtt till Atrium Ljungberg AB samt del av Enskede Gård 1:1 och del av Sandhagen 15, vilka ägs av Stockholms stad.



Slakthusområdets strukturplan från planprogrammet. Aktuellt planområde är markerat med röd heldragen linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Slakthusområdet ut 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. Slaktshusområdet har en särskild potential för kulturverksamheter.

Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att flera nämnder gavs i uppdrag att i samarbete inleda utrednings- och planprogramarbete för Söderstaden. Söderstaden omfattar tre delområden; Gullmarsplan-Nynäsvägen, Globenområdet och Slakthusområdet. Ambitionen är att skapa en tätare, mer 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 nöjesevenemang ska samsas med etableringar inom handel,

kontor och service. Samtidigt ska Söderstaden också bli en attraktiv stadsdel, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med nya byggnader.

Program

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-02. Enligt programmet ska området inrymma cirka 4 000 nya bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser. En del av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från olika årtionden ska bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets successiva utveckling. De bevarade byggnaderna ska inrymma nya verksamheter. I planprogrammet beskrivs att Slakthusområdet kommer att innefatta fyra nya parker och tre nya torg samt att nya byggnader ska gestaltas med hänsyn till platsen och de kulturvärden området innehar.

Slakthusområdets strukturplan, med avstamp i områdets historiska bebyggelse, möjliggör för att gammalt och nytt ska existera sida vid sida för att bygga vidare på stadens historiska djup. Historiska spår och byggnader som sparas i Slakthusområdet är utgångspunkter vid utvecklingen av den nya stadsdelen till en tät rutnätsstad med stark egen identitet. Tre ledmotiv för det offentliga rummet, områdets arkitektur och den urbana grönskan ska genomsyra den kommande utvecklingen:

1. Arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup.
2. Ett sammanhållet golv som bildar ett gemensamt offentligt rum.
3. Ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum.

Detaljplan

För planområdet gäller fyra stads- och detaljplaner. Stadsplan 0180-3372 Sandhagen vann laga kraft den 11 november 1946 och medger markanvändning industri. Dp 2009-09318 vann laga kraft den 21 maj 2010 och medger centrum-, idrotts- och kulturändamål. Dp 2008-09117 vann laga kraft den 1 juli 2010 och medger idrotts-, kultur- och centrumändamål samt garage, kontor, hotell, torg och gata. ÄDp 2014-18909 och Dp 2014-18909 vann laga kraft den 16 september 2019 och medger tunnelbana och tunnelbaneentréer (genomförandetid t.o.m. 2024-09-16). Innevarande detaljplan för bebyggelse ovan tunnelbaneentrén medför att tunnelbanans detaljplan med pågående genomförandetid påverkas.

Markanvisning

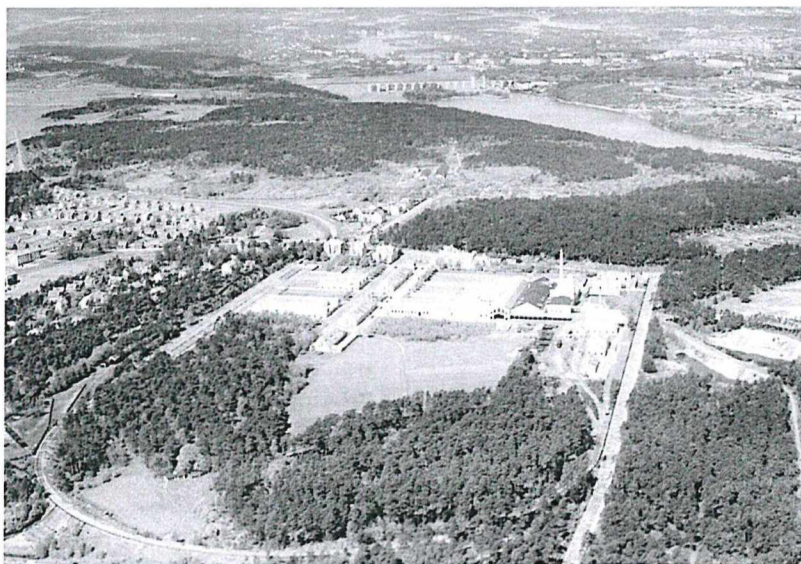
Exploateringsnämnden har 2019-02-14 anvisat föreliggande del av fastigheten Sandhagen 2 för hotell och kontor till Atrium Ljungberg AB.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse men angränsar till riksintresse för kommunikation- väg 73, väg 75 (Södra Länken), samt hindersfritt område för inflygning till Bromma flygplats, och riksintresse för kulturmiljövården (Gamla Enskele).

Förutsättningar

Om Slakthusområdet



Slakthusområdet på 1930-talet (Stockholms stadsarkiv).

I mer än hundra år har Slakthusområdet haft en viktig roll i Stockholms livsmedelsproduktion. Exploateringen påbörjades i början av 1900-talet i stadens regi efter ritningar av Gustav Wickman. Många av byggnaderna uppfördes i jugendstil. Köttantering har allt sedan området anlades varit dess huvudfunktion. Anläggningen representerar också Stockholms strävan att bygga den moderna staden, en expansiv period i Stockholms historia. Anläggningen var ett av stadens största byggnadsprojekt kring 1900-talets början, jämförbar med andra

stora anläggningar som gasverket i Värtan (1893) och vattenverket i Norsborg (1904). Kontinuiteten på platsen är tydlig med tidstypiska byggnader från alla årtionden sedan invigningen 1912. Tillsammans beskriver de områdets olika utvecklingsfaser och bildar en kontrastrik helhet. Eftersom området så tydligt skapades för ett specifikt syfte är Slakthusområdet en unik plats med både verksamheter och bebyggelse som inte finns någon annanstans i Stockholm.

Landskapsbild/stadsbild

Öster om planområdet vid Arenavägen ligger stora byggnadskomplex som rymmer diverse kontor samt en galleria. Området i öster ligger som på en platå vilket har medgivit en högre bebyggelse i kanten på den platån. Området i stort domineras av de stora evenemangsbyggnaderna Globen och Tele2 arena. Norr om planområdet är det relativt flackt med gatumark och spårområden. Västerut ligger de äldre delarna av Slakthusområdet. Byggnaderna är låga. Söderut finns blandad äldre låg bebyggelse med nyare högre bebyggelse. Bebyggelsen längs Palmfeltsvägen och Arenavägen utgör ett avslut på Slakthusområdet och är uppförd senare, samt med en högre och större volym, än övriga delar i området. Befintliga byggnader inom planområdet håller på att rivas.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom programområdet består sedan tidigare användning av hårdgjorda ytor och enstaka buskar och träd, och ett befintligt grönområde i väster som kallas Frötallen. All yta som planeras för kvartermark i programområdet är idag hårdgjord med höjdskillnader kring 1-2 meter. Arenavägen i öst ligger idag några meter högre än planområdet. Planområdet har fram tills nyligen innehållit byggnader som nyligen rivits eller är under rivning.

Naturvärden

Övervägande delen av Slakthusområdet består av bebyggelse och hårdgjord mark som helt saknar eller endast har ett litet inslag av vegetation. Slakthusområdet har därför generellt lågt naturvärde och utgör dessutom en barriär för många arter. Frötallen i väster av Slakthusområdet ingår i habitatsnätverket för barrskogslevande arter. Utöver det finns inga utpekade naturvärden inom programområdet eller planområdet idag, men flera nya parker och fickparker planeras.

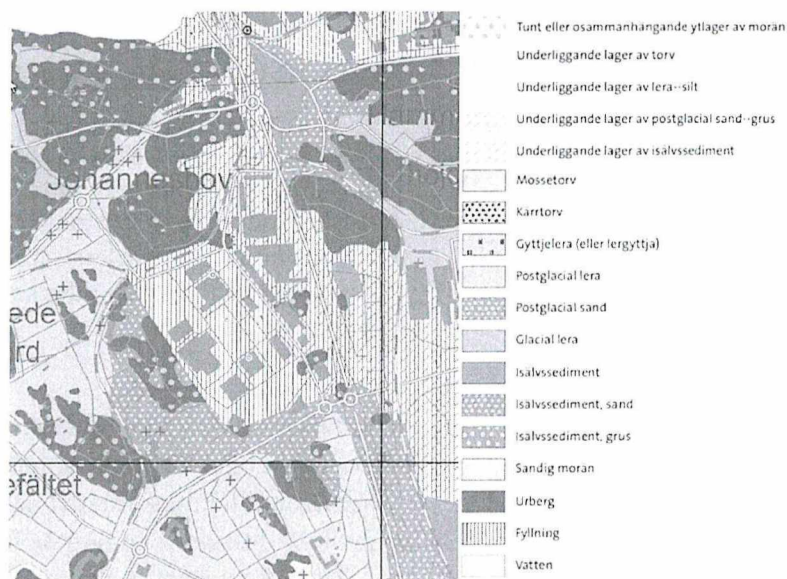
Rekreation och friluftsliv

Flera nya parker planeras i Slakthusområdet, och inom gångavstånd från planområdet finns även gott om lokala parker som Lindeparken och Blåsutparken. Den vidsträckt Skogskyrkogården med höga rekreativa värden nås inom 20 minuters promenad från området.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Slakthusområdet ligger i anslutning till Stockholmsåsen som passerar i nord-sydlig riktning i läge för Globen och Tele2 Arena. Enligt SGU:s jordartkarta, se Figur 1, består de översta jordlagren i Slakthusområdet av fyllning ovan svallad sand alternativt ett tunt moränlager på berg. Djupet till berg i läge för nytt hus varierar mellan ca en meter i Arenavägen till som mest ca 7 m i nordvästra hörnet av planområdet, ca nivå +34,5. Ett djupare parti påträffades även öster om planområdets sydöstra hörn med ett jorddjup på ca 4 m, bergnivå ca +38,1. I läget där byggnader tidigare stått har bergschakt utförts. Området består generellt av fyllningsmassor, sannolikt återfylld sand från området. I de djupare punkterna i Rökerigatan bedöms jorden som jungfrulig. Där består jorden av sand som på djupet övergår i finsand, siltig sand, lerig siltig sand och närmast berget av lerig silt.



Figur 1, utdrag från SGU:S jordartskarta.



Ras/skred

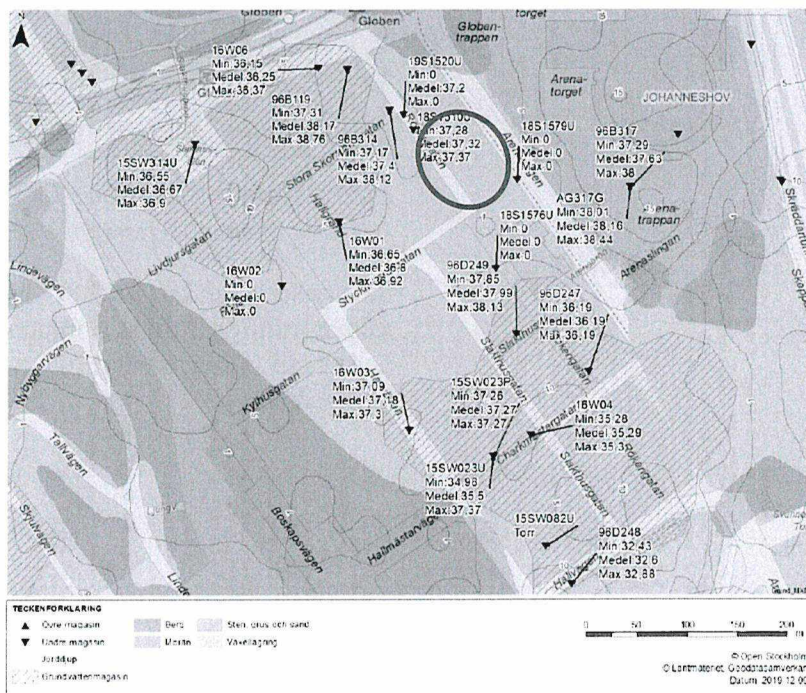
I anslutning till den djupa kombinerade spill- och dagvattenledningen vid Rökerigatan består jorden av fyllnadsmassor. Dessa är sannolikt återfylld sand från området med osäker historia gällande packning.

Markradon

Stockholmsåsen går längs Nynäsvägen cirka 200 meter öster om detaljplaneplanområdet. Åsmaterial innebär generellt en ökad risk för markradon.

Hydrologiska förhållanden

Vid aktuellt område i anslutning till den planerade norra uppgången för nya tunnelbanan förekommer inget grundvattenmagasin. Detta beror på att berget ligger nära markytan och skapar en barriär mellan de två grundvattenmagasinen redovisade i Figur 2. Det närmsta grundvattenröret 96B314 har mätts av Stockholms Stad sedan 1991 och senare tid av Region Stockholm och har vid cirka hälften av mättillfällena varit torrt. Grundvattennivåerna i detta rör har över tid varierat mellan +37,17 och +38,12 meter och medelvärdet är beräknat till +37,40 meter.

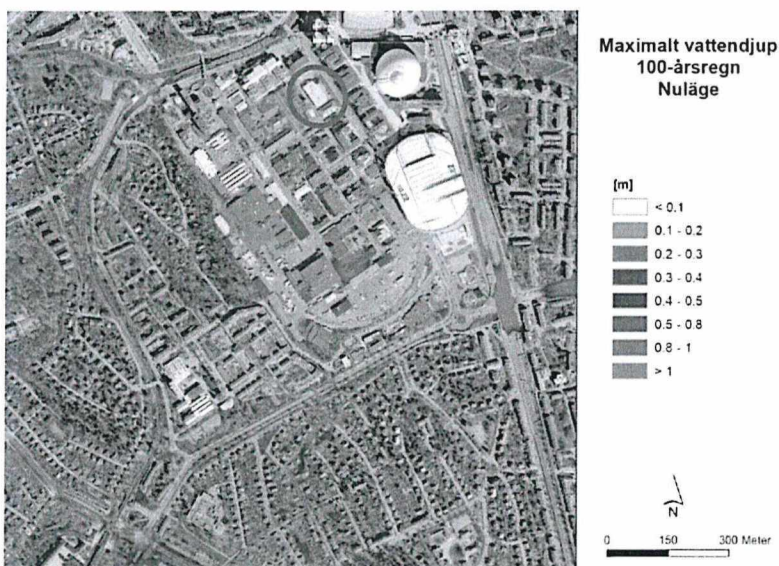


Figur 2, befintliga grundvattenrör, grundvattenmagasin och jordartsförhållanden i markytan.

Översvämningsrisker

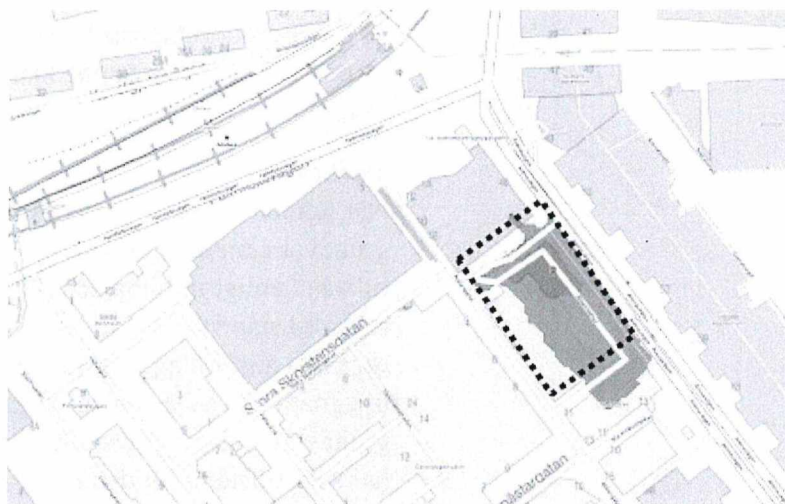
En skyfallsmodellering med 100-års regn och befintliga förhållanden har utförts för hela Slakthusområdet.

Modelleringen av ett 100-årsregn med klimatfaktor visar att vatten i nuläget samlas framför allt i lågpunkter inom Slakthusområdet. Dessa är garagenedfarter, instängda områden eller lågpunkter på vägar eller mellan byggnaderna. Vatten som kommer till området från högre belägna områden norrifrån samlas på spåranläggningen och leds bort. En del av regnet som faller över Slakthusområdet rinner av söderut och samlas i lågt liggande villaområden i Enskede.



Figur 3: Nulägesmodellering: Beräknade maximalt vattendjup vid ett klimatkorrigerat 100-årsregn(WSP).

Fastigheten Sandhagen 2 är idag ett så kallat instängt område som saknar möjlighet till avrinning ut från platsen upp till 150 mm nederbörd vilket är betydligt mer än ett klimatkompenserat hundraårsregn.



Figur 4 visar avrinningsområde (grönt) och vattenansamling om 573 m³ (rött).

Regional avrinning vid extremregn sker vidare längs tunnelbanespåret mot Vårflodsparken via privata fastigheter till Årstafältet där översvämning förmodas att ske i dagsläget vid fallet av extremnederbörd (ljusblåa områden), se fig.5.



Figur 5, avrinningsområden och översvämningsrisk

Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS 2019 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status beroende bland annat på övergödning samt halterna av koppar och zink. Strömmen uppnår ej god kemisk status på grund av på halterna kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE),



PFOS (perfluoroktansulfonsyra), bly, antracen och tributyltenn. Strömmen beräknas uppnå måttlig ekologisk status 2027.

Markavvattning

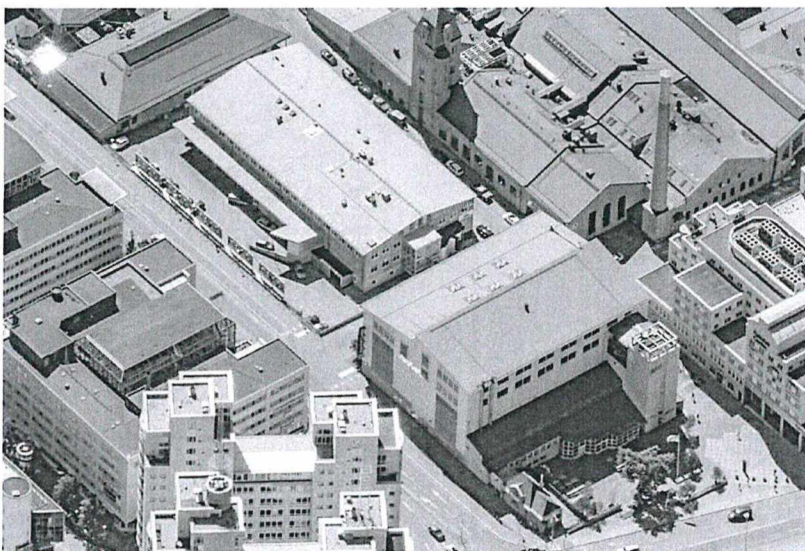
När tunnlar för tunnelbanan ska byggas sker det under grundvattennivån i området. För att få utföra dessa arbeten krävs tillstånd enligt miljöbalken. För tunnelbanan i detta läge har redan tillstånd givits i den tidigare detaljplanprocessen, varför inga nya ansökningar behöver göras för det ändamålet. Om byggnationen av den nya byggrätten gör ingrepp under grundvattennivån krävs tillstånd enligt miljöbalken. Byggaktören har sökt tillstånd för detta.

Dagvatten

Idag består planområdet av hårdgjorda industriytor, där dagvattnet avleds till stadens ledningsnät utan fördröjning och rening. Stockholms stads åtgärdsnivå för fördröjning av dagvatten är 20 mm för kvartersmark och allmän plats, och ska tillämpas för dagvatten vid all ny- och större ombyggnation.

Befintlig bebyggelse

Planområdet har tidigare innehållit två byggnader. En gul industribyggnad i tegel i den södra delen vilken nu är riven. I den norra delen finns en vit garagebyggnad som håller på att rivas.



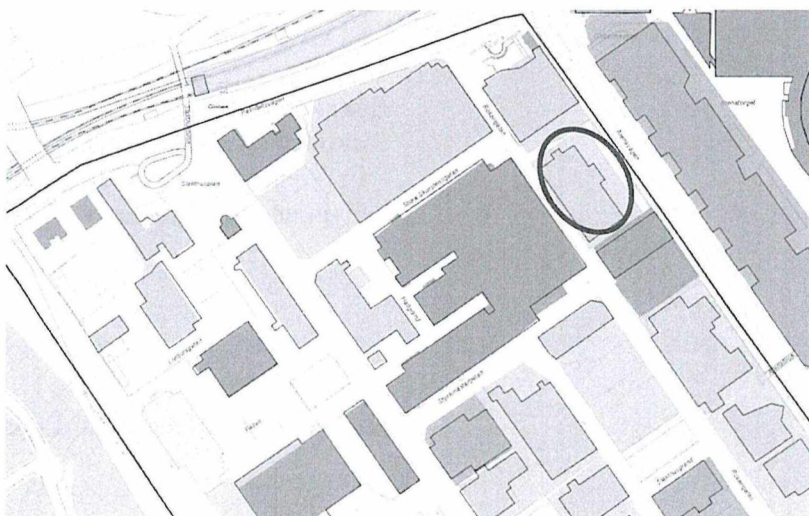
Tidigare byggnader syns centralt i bilden

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

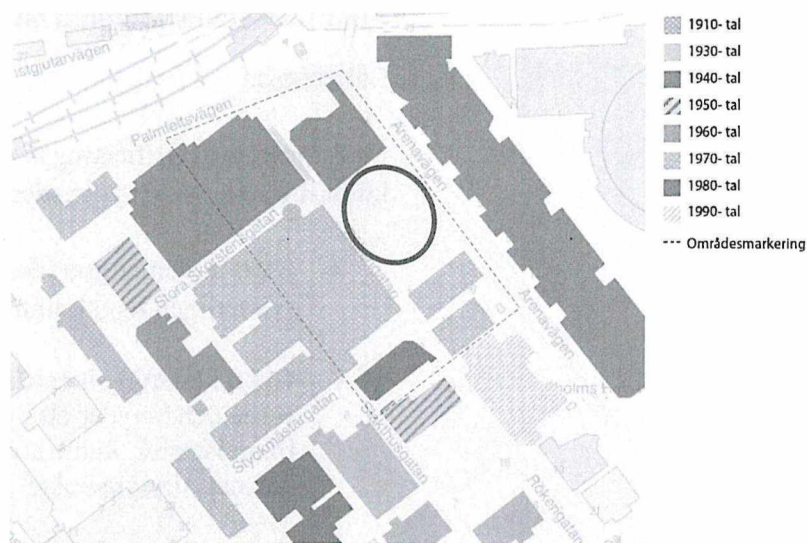
Stadsmuseets klassificeringskarta visar att det finns flera kulturmiljöklassade byggnader i närområdet.

- **Blått** är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.
- **Grön** klassning innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
- **Gult** är den tredje nivån som används vid klassificering. En gulklassning på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Figur 6, kulturhistorisk klassificering i området. Planområdet är markerat med röd heldragen linje.

Den intilliggande bebyggelsen är tydligt kopplad till två utbyggnadsperioder. Den äldre slakthusbebyggelsen från 1910-talet och den nyare bebyggelsen i norr och öster från 1980-talet, se fig. 6.



Figur 7, ålder på byggnader i närområdet

Slakthusområdet planerades aldrig för att vara ett landmärke. Slakthushallens höga skorsten och dess vattentorn har över tid ändå blivit landmärken i viss omfattning. Främst syns de utmed Rökerigatan. Från övriga delar av Slakthusområdet syns de i varierande grad. I vissa lägen skymmer moderna byggnader, men från väster är det själva slakthushallen som skymmer sikten.

Eftersom byggnaden på Sandhagen 2 är riven syns Slakthushallen, skorstenen och vattentornet idag mycket tydligare från Arenavägen än vad de gjort sedan 1946 då Sandhagen 2 bebyggdes. Byggnaden var i två våningar med fasader av gult tegel.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom detaljplaneområdet finns inga skolor och förskolor men inom Slakthusområdet finns två yrkesförberedande gymnasieskolor samt en restaurangskola.

Sjukvård

Närmaste vårdcentraler finns i Dalen, Stureby, Årsta och Gullmarsplan. Närmaste större sjukhus är Södersjukhuset. Apotek finns i Globens centrum, Sandsborg och Gullmarsplan.

Övrig offentlig service

Närmaste bibliotek finns i Sandsborg liksom närmaste simhall.

Kommersiell service

Inom Slakthusområdet finns lite kommersiell service idag. De flesta verksamheterna är relaterade till den kött- och livsmedelshantering som pågår inom området. Dessa verksamheter är under avveckling. I dagsläget finns ett gatukök, nattklubbar och gym inom Slakthusområdet.

Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till Globen Shopping som har ett stort antal butiker och restauranger. Under Tele2 Arena finns också restauranger, bowlingbana med mera.

Gator och trafik**Gatunät**

Planområdet omges av gatorna Stora Skorstensgatan i norr, Rökerigatan i väster, Norra Gränd i söder samt Arenavägen i öster.

Biltrafik

Palmfeltsvägen (ca 7000 fordon/dygn) är den historiska angöringsgatan till Slakthusområdet. Från Palmfeltsvägen går Arenavägen (ca 4000 fordon/dygn) som passerar planområdet, genom Slakthusområdet, och ansluter till Enskedevägen. De mindre gatorna Skorstensgatan och Rökerigatan används främst till lokaltrafik till och från verksamheterna längs gatan



Området har idag små flöden av gång- och cykeltrafik. I det framtida Slakthusområdet kommer detta att ändras markant då en helt ny typ av verksamheter etableras vilka genererar ökade gång- och cykelflöden. Även framtida tunnelbanestationer kommer generera förändrade gångflöden i området. Arenavägen är tänkt att utvecklas och ingå i ett stråk för cykelpendling.

Slakthusområdet är beläget i nära anslutning till arenaområdet, där stora besöksanläggningar som Globen och Tele2-arena är belägna. Evenemang kommer att generera stora gångflöden mellan Slakthusområdets tunnelbanestationer och arenorna.

Gullmarsplan är en stor terminal för kollektivtrafiken i södra Stockholm och är belägen ca 600 meter från planområdet. Från Gullmarsplan går bussar för både lokal och regional trafik.

Det är cirka 100 meter till tunnelbane- och tvärspårvägsstationen Globen, där tunnelbanans gröna linje till Hässelby och Hagsätra

går, liksom tvärbanan. Det är också cirka 100 meter till busshållplats vid Palmfeltsvägen.

I och med byggnationen av den beslutade nya tunnelbanan kommer Globens tunnelbanestation att läggas ned och ersättas av en ny tunnelbanestation i Slakthusområdet. Den norra av denna tunnelbanestations uppgångar hamnar inom detta planområde. Tvärbanan kommer att ligga kvar i sitt nuvarande läge.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns en lätt sluttning från öster till väster. Inom arbetet med Slakthusområdet eftersträvas att ta upp nivåskillnader för att göra området generellt mer tillgängligt när omvandlingen är färdig.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Det finns en transformatorstation i byggnaden direkt väster om planområdet. Avsikten är att flytta transformatorstationen in i den nya byggnaden och placera ett strålningsskydd runt den.

Förorenad mark

Provtagningar visar att det i en punkt finns förorenad mark vilket ryms inom kategorin MKM enligt Naturvårdsverkets indelning. MKM står för ”mindre känslig markanvändning”, och innebär att markkvaliteten begränsar markanvändningen och att den är lämplig för exempelvis kontor, industrier eller vägar.

Luft

De högsta beräknade halterna av partiklar, PM10 och kvävedioxid återfinns längs med Arenavägen, vilket är den gata med mest trafik. Dessutom är flertalet byggnader längs med gatan höga, vilket påverkar utvädringen av vägtrafikens utsläpp negativt. I nollalternativet (se luftkvalitetsutredning) ligger de beräknade dygnshalterna det 36:e värsta dygnet på Arenavägen i intervallet 25 µg/m³ till strax över 30 µg/m³, vilket innebär att miljökvalitetsnormen klaras. Miljökvalitetsmålet Frisk lufts gränsvärde för dygnsmedelvärde, 30 µg/m³, överskrids på de delar av Arenavägen med smalast gaturum. Även årsmedelvärdet av PM10 längs med Arenavägen ligger strax över målvärdet för årsmedelvärde, 15 µg/m³.

Buller, vibrationer

Bullerkällorna i området består dels av väg- och spårtrafik dels av ljud från det intilliggande evenemangsområdet. Spårtrafiken består av både tunnelbana och tvärbanan, som båda passerar strax norr om planområdet. Under pågående byggnation i närområdet, av såväl nya byggnader som tunnelbanan, kan planområdet vara stört av buller i perioder.

Farligt gods

Nynäsvägen är transportled för farligt gods och detaljplaneområdet ligger inom cirka 300 meters avstånd från vägen. Den har därmed ingen direkt påverkan på planområdet.

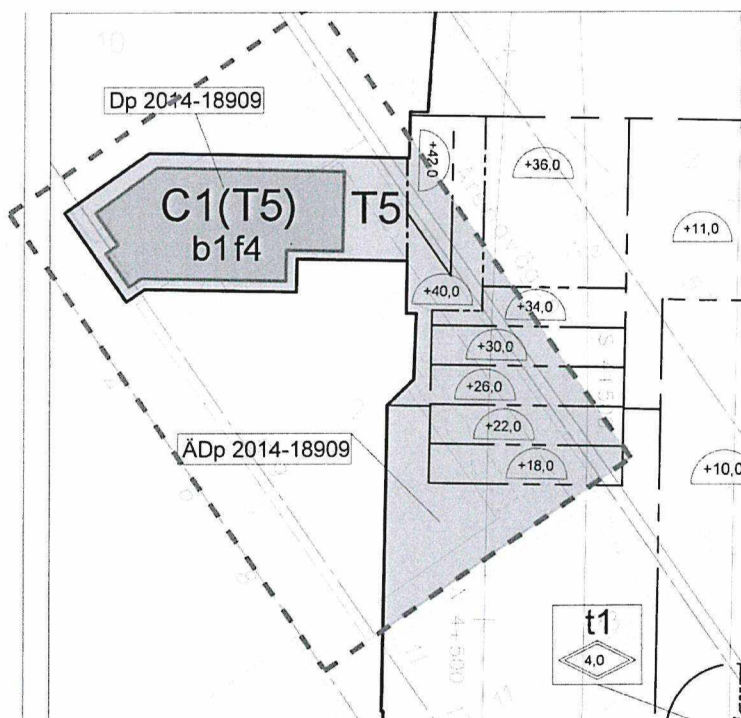
Radon

Radonundersökning behöver göras innan byggstart.

Planförslag

Planförslaget innebär att en byggnad i 3-7 våningar med hotell i de lägre våningarna, och kontor högre upp, med centrumändamål i form av publika lokaler i bottenvåningen möjliggörs inom planområdet. Den högre byggnadsdelen i sju våningar medges centralt inom planområdet, och närmast kringgårdande gator trappas volymen ner till en trevåningsskala.

Den nya byggnaden kommer att byggas över den planerade tunnelbanan och dess uppgång i Slakthusområdets nordöstra del, vilken redan regleras i två detaljplaner. För att tydliggöra förhållandet mellan planerna så ersätter föreliggande detaljplan de två befintliga detaljplanerna inom det nya planområdet och sammanfogar dessa till en detaljplan. Inom planområdet kommer således endast en detaljplan finnas. Dp 2014-18909 utgår och ersätts inom planområdet av föreliggande detaljplan. Del av ÄDp 2014-18909 utgår inom föreliggande detaljplanegräns och ersätts således av den nya detaljplanen, se fig.9.

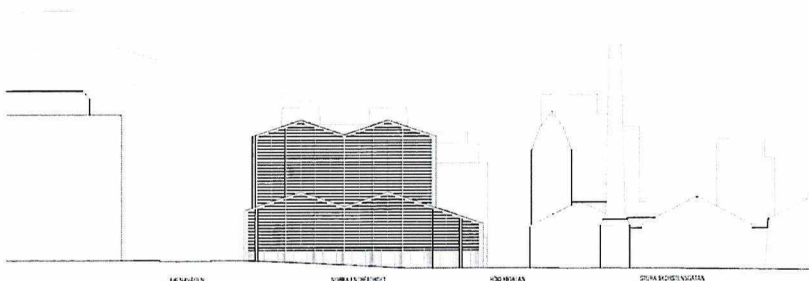


Figur 9. Röd streckad markering visar den aktuella detaljplanens utbredning. Rosa område visar delar där ÄDp 2014-18909 ersätts, grått område visar del där DP 2014-18909 ersätts.

Ny bebyggelse

Övergripande

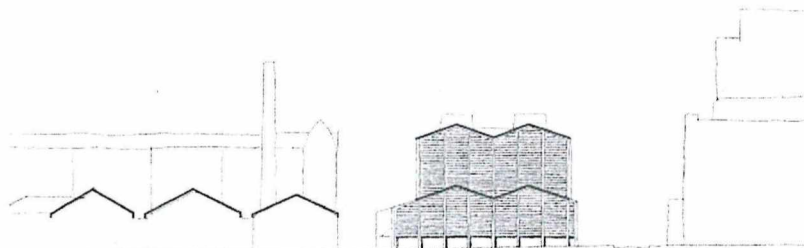
Den föreslagna byggnaden är utformad volymmässigt för att möta de olika typologierna som finns i anslutande kvarter. Öster och nordväst om planområdet är bebyggelsen högre och i söder och väster är bebyggelsen lägre.



Sektion från norr. Till vänster syns den högre bebyggelsen med Globenområdet. Till höger den äldre och lägre bebyggelsen (Lundgaard & Tranberg).

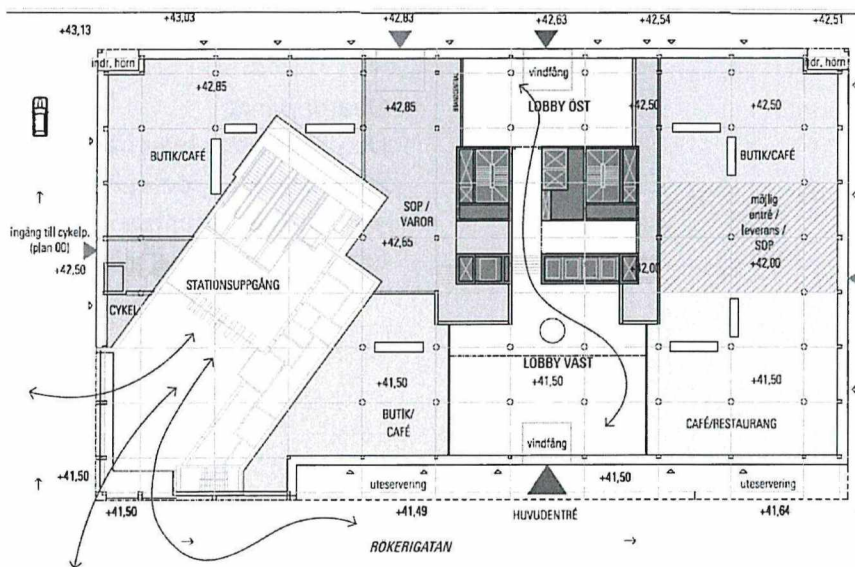
Huset består av repetitiva delvolymmer som tillsammans bildar en samlad byggnadsvolym i som mest 7 våningar. Den högre

huvudbyggnaden möter den omkringliggande kontorsbebyggelsen, medan de lägre sidodelarnas takfötter möter de äldre hallarna och ger huset en mänsklig skala.

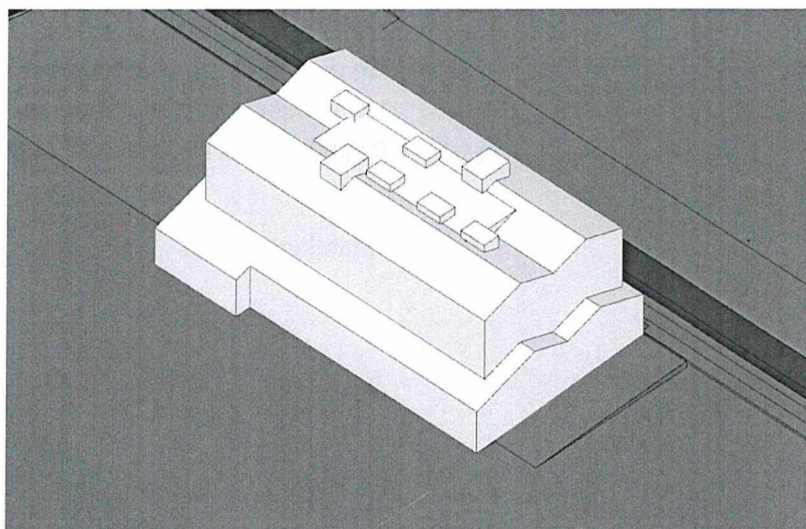


Med inspiration från de gamla industribyggnaderna. Det seriella gavelmotivet bildar i den föreslagna byggnaden en huvudvolym med en högre och en lägre del (Lundgaard & Tranberg)

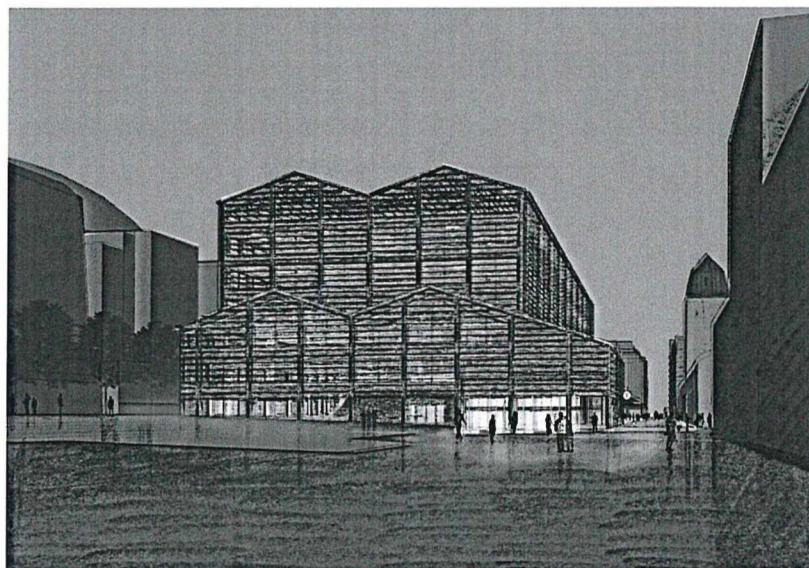
Utbyggnaden av tunnelbanans nya sträckning mot Söderort får en ny station i Slakthusområdet, där dess norra stationsuppgång placeras i det aktuella kvarteret. Med nya flöden av människor och kopplingar genom staden, blir stationen vitaliserande för hela områdets utveckling. Inkorporeringen av stationen i huset och det exponerade läget mot Norra Entrétorget gör att hela det aktuella huset blir något av en entré till Slakthusområdet från nordost.



Illustrationen visar ett exempel på programmering av den nya byggnadens bottenvåning, med tunnelbaneentrén i sydvästra hörnet (Lundgaard & Tranberg)



Axonometri som visar byggnadsvolymens högdal och lågdal, med de tydliga gavelmotiven, takpåbyggnader och tunnelbanans entré (Lundgaard & Tranberg)



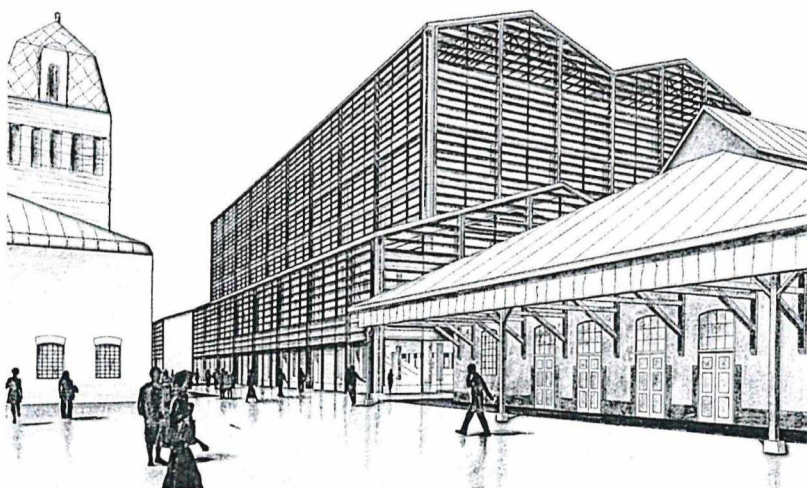
Illustrationsbild, byggnaden och tunnelbaneentrén sett från nordväst, vid Norra entrétorget (Lundgaard & Tranberg).

Trygghet

Till och från tunnelbaneentrén rör sig människor dygnet runt, och vid evenemangstillfällen kommer det att handla om stora flöden som har entrén som målpunkt vid givna tidpunkter. Ur trygghetssynpunkt är det mestadels positivt, men en tunnelbanenedgång i närheten av stora evenemanglokaler innebär också en risk att överförfriskade människor samlas, och en risk för brott. Byggnadens bottenvåning innehåller en stor

andel publika lokaler, och de första våningarna innehåller hotell. En del i syftet med detta är att säkerställa att kvarteren runt tunnelbanan befolkas under en stor del av dygnet, för att öka tryggheten på gatorna och torget.

Arkitektonisk idé



Illustrationsbild, sett från sydväst, Rökerigatan (Lundgaard & Tranberg).

Intentionen för planförslaget är att ta avstamp i områdets industriella arkitektur och historia och skapa en ny "urban fabrik" som relaterar i sitt uttryck till de gamla byggnaderna, men med en mer levande och utåtriktat innehåll. Med ett samlat huvudgrepp ska huset möta både den småskaliga industrihallsbebyggelsen och den senare storskaliga kontorsbebyggelsen, men också fyra omgivande stadsrum av olika karaktär; från torg till gränd, från smågata till allé.

De fyra stadsrummen

Rökerigatan

Byggnadens indrag mot Rökerigatan ger plats till en särskild kantzon, där caféer och restauranger tillåts flyta ut i stadsrummet, och bidrar till gatans småskalighet och intimitet. Byggnadens lobby ligger mot denna sida med huvudentrén här, vilket ger ögon på gatan. De historiska hallarna och det gamla vattentornet gör gatan till en signaturgata för hela området, där gammalt möter nytt.

Norra Gränd

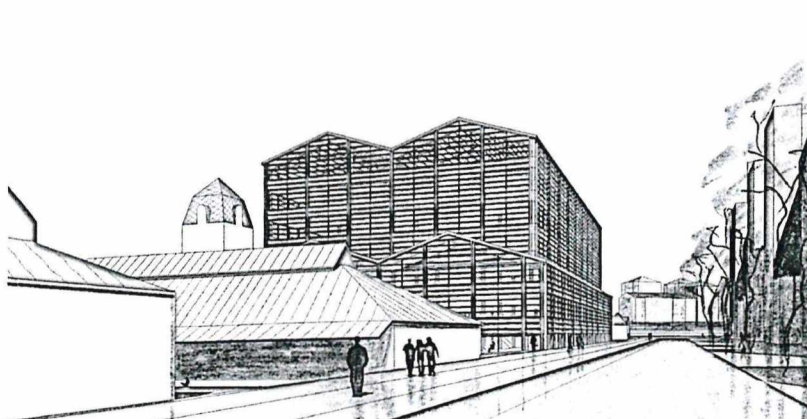
Även mot Norra Gränd kan caféer och restauranger flyta ut i gaturummet. I hörnan mellan Rökerigatan och Norra Gränd planeras en restaurang som ger liv till den lilla platsbildningen vid den historiska Hudboden. Här finns goda sollägen under morgon och fram till lunchtid året om.

Norra Entrétorget

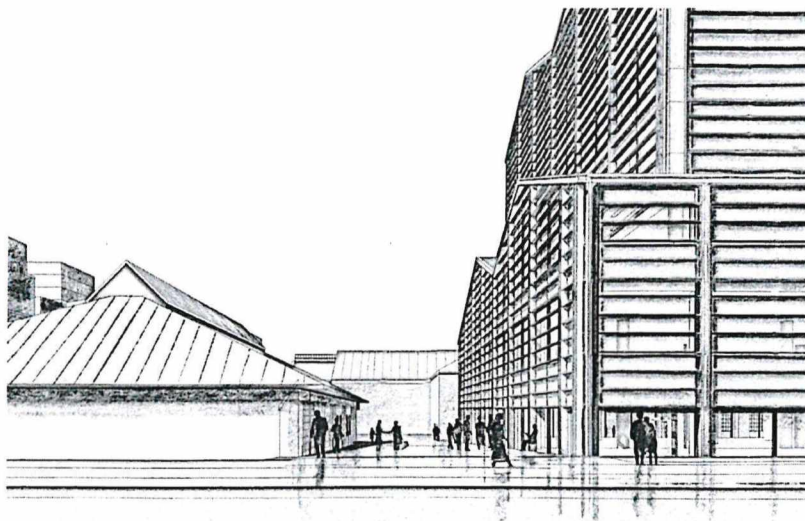
Torget blir ankomstplats och hela Slakthusområdets ansikte utåt till om-världen. Från stationsentrén kommer ett stort flöde av människor som ger torget liv och trygghet. Det karakteristiska gavelmotivet blir ett signum för det gamla och det nya.

Arenavägen

Omdaning av Arenavägen, med exempelvis nya träd och cykelbanor, gör gatan både tryggare och vänligare. Lokalerna mot Arenavägen får entréer vända ut mot gatan, vilket bidrar till trygghetskapande och en aktiv bottenvåning.



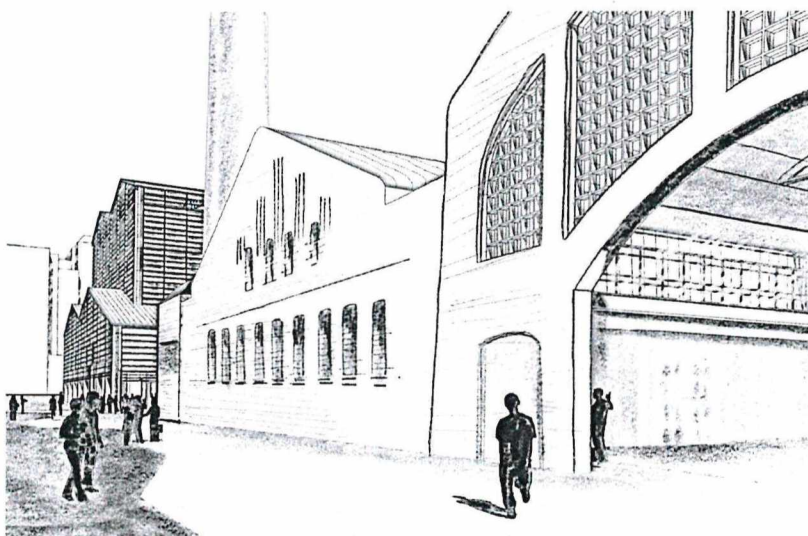
Illustrationsbild, Arenavägen och den nya byggnaden, sedd från sydost (Lundgaard & Tranberg).



Illustrationsbild, sett från öst/Norra gränd (Lundgaard & Tranberg).

Byggnaden

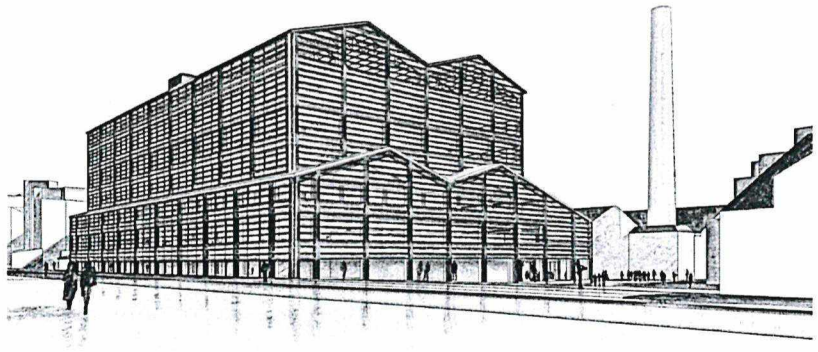
Byggnaden består av repetitiva delvolymer som tillsammans bildar en samlad byggnadsvolym. Den övre delen möter den högre kontorsbebyggelsen längs med Arenavägen, medan de lägre sidodelarna möter de äldre industrihallarna och ger byggnaden en mänsklig skala i ögonhöjd.



Illustrationsbild, sett från väst/Skorstensgatan (Lundgaard & Tranberg).

I form och proportionering tar arkitekturen inspiration från den befintliga industriarkitekturen och bildar ett karakteristiskt gavelmotiv i stadsbilden. Den asymmetriska placeringen av huvudkroppen understryker Arenavägens respektive Rökerigatans varierande skala och bildar samtidigt en inramning till vattentornet och skorstenen som accenter i stadsbilden.

Gavelmotivet och taklutningarna är grundläggande gestaltningsmässiga utgångspunkter och skall vara 15 - 25°.



Illustrationsbild, byggnaden sedd från nordost (Lundgaard & Tranberg).

Bottenvåningen avses fyllas med utåtriktade verksamheter som caféer, restauranger, butiker och receptionsytor. Genom att koncentrera tunga funktioner som teknik, schakt, hissar och trappor i husets inre kärna maximeras möjligheterna att skapa ett aktivt gränssnitt i bottenvåningen med många entréer och öppenhet i fasaden.

Ett indrag i kvartersmarken mot Rökerigatan görs för att i största möjliga mån tillvarata sollägena och skapa en hybridzon där exempelvis uteserveringar kan finnas och bidra till visionen om en myllrande smågata, som samtidigt bibehåller sin småskalighet och intima karaktär

Hotell möjliggörs i hela byggnaden, då hotell är en verksamhet som innebär att människor rör sig in och ut ur byggnaden under dygnets alla timmar. Då detta är särskilt önskvärt i de nedre planen närmast gatan är hotellbestämmelsen tvingande i de två första våningsplanen.

Kontor tillåts från våning 3 och uppåt, samt i källaren där biutrymmen behöver finnas som exempelvis omklädningsrum. Syftet med detta är att säkerställa att de nedre våningarna är befolkade dygnet runt, för att bidra till en tryggare gatumiljö på Rökerigatan. I källarvåningen är delar av ytorna tunnelbanans anläggning. I vissa delar av denna anläggning får kompletteringsytor tillhörande byggnadens övriga verksamheter



finnas. Dialog om fördelningen av ytorna pågår mellan berörda parter.

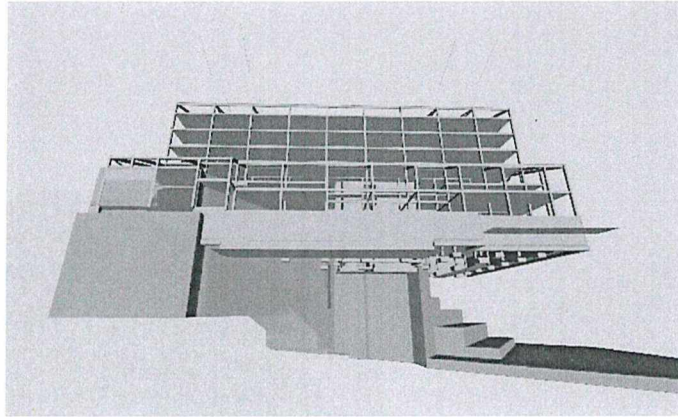
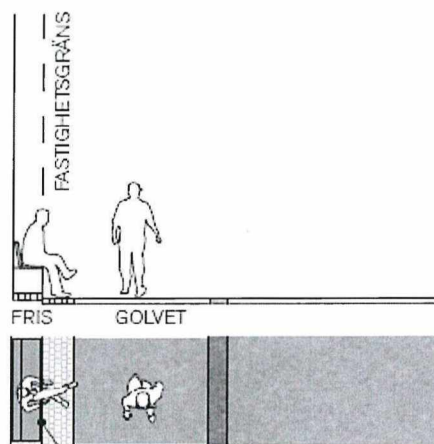


Illustration av tunnelbanans servitutsrätt (grönt) under den nya byggnaden, inkl. rulltrappsschakt. Vy från Rökerigatan.

Planen anger att centrumändamål ska finnas i bottenvåning och får finnas i källarvåning, att minst 50% av bottenvåningens area ska utgöras av publika verksamheter, och att kontor ej får finnas i bottenvåning. Syftet är att säkerställa att bottenvåningen som är det förbipasserande på torg och gator möter i första hand blir en trygghetsskapande och livgivande del av byggnaden. Med publika verksamheter avses sådana där du inte måste vara anställd för att ha tillträde som hotellobby, restaurangverksamhet, handel m.m. En öppen, välkomnande reception för kontor kan också inkluderas i bottenvåningen om det säkerställs att denna placeras i en öppen miljö och utformas inbjudande.

Mellan byggrätten och fastighetsgränsen finns en smal remsa kvartersmark om 0,5 meter som kallas fris. Frisen möjliggör planteringar längs fasaderna som kan ge gröna gaturum även i områdets smala gator där gatuträd inte ryms. Frisen kan ta hand om takvatten från kvarteren, och bildar en övergång mellan offentligt och privat som kan understödja att gatorna används för vistelse. Frisen på kvartersmark kan användas för kvarterets möblering i form av sittbänkar och dylikt, så länge trottoaren hålls fri från möblering. En fris om ytterligare 0,5 meter finns dikt an kvartersmarken på allmän platsmark.

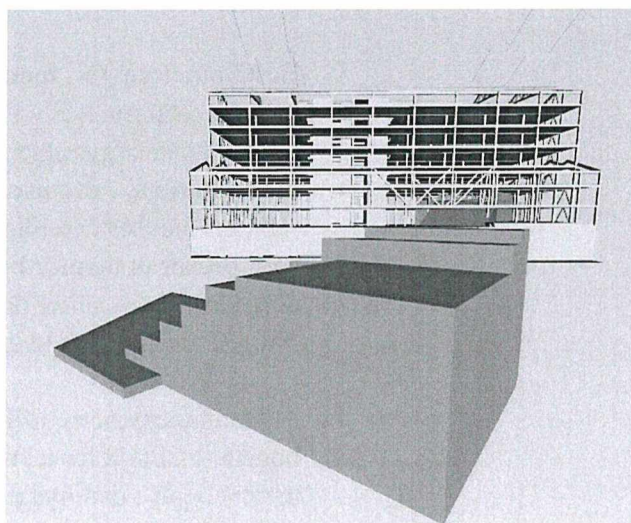


STÅLKANT H: 60 MM
Frisen kan användas för möblering på kvartersmark. Det naturliga ledstråket ska dock löpa obehindrat även vid möblering.

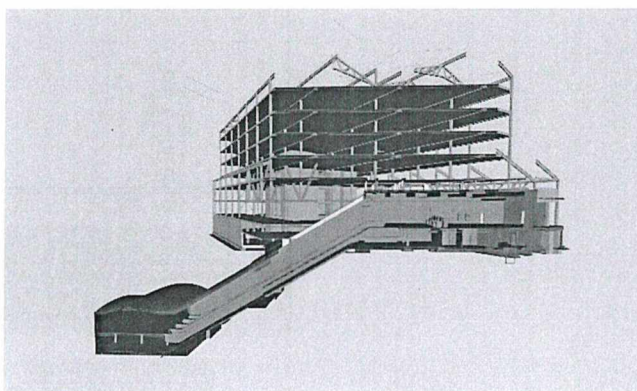
Exempelsektion, fris om 0,5 m på kvartersmark, till vänster 0,5 m på allmän platsmark till höger om denna.

Tunnelbanans inkorporering i ny byggnad

Den norra uppgången till tunnelbanans nya station i Slakthusområdet kommer att integreras i och under den föreslagna nya byggnaden. Detta innebär att några av planbestämmelserna i tunnelbanans detaljplaner justerats, för att passa in i de nya förhållandena på platsen.



3D-illustration av förhållande mellan byggnad och tunnelbanans anläggning, Tunnelbanans servitutsrätt (grönt område) enligt Järnvägsplan, inkl rulltrappsschakt igenom Stationsbyggnaden och under Arenavägen. Vy från Arenavägen.



3D-illustration av tunnelbaneanläggningens biljetthall, teknikutrymme samt rulltrappsschakt ner till plattform (rött område). Vy från norra entrétorget.

Ändringar i tunnelbaneplanernas bestämmelser

När föreliggande detaljplan vinner laga kraft upphör dp2014-18909 samt Ädp 2014-18909 att gälla inom planområdet. Här redovisas de överföringar och ändringar som gjorts av dessa detaljplaner.

Allmänna bestämmelser, användning

- Bestämmelsen T5 i tunnelbaneplanen utgörs i denna plan av två bestämmelser - T2 och T3. T2 avser den del av tunnelbaneanläggningen som är integrerad, under och över gatunivå, i den nya byggnaden, mellan +25 och +48,5. T3 avser den lilla del av tunnelbaneanläggningen som sticker ut utanför byggrätten för den nya byggnaden, och därför bara gäller under gatunivå, mellan +25 och +46 för att inte fysiskt sticka ut från byggnadens fasadliv.
- Tunnelbaneplanens utförandebestämmelse "b1" (utöver högsta totalhöjd får teknisk anläggning sticka upp 1,5 meter) ingår i den nya planens bestämmelse med samma namn, "b1", som en av fem tillåtna byggnadsdelar på taket. Denna medges sticka upp 1,5 meter ovan högsta angivnanockhöjd.
- Bestämmelse f4 säkerställer att ramp, trappa och mur får anordnas i anslutning till tunnelbaneentrén, som angivet i

tunnelbanans detaljplan. I detta område ska en fri höjd utan byggnad finnas mellan gatunivå (+41,5) och hela tunnelbaneentréns höjd (+48,1)

Tunnelbaneplanens användningsbestämmelse C1 har överförs oförändrad.

Servitutsrätten för tunnelbanan inom det aktuella planområdet är oförändrad, utom där överenskommelse eller dialog om annat pågår mellan byggaktör och Region Stockholm.

Utformning

- En ny utformningsbestämmelse avseende tunnelbaneentrén har lagts till, f1, vilken reglerar transparens/uppglasning av denna- "Tunnelbanans entré mot gata ska huvudsakligen utföras i transparent material". Denna ersätter tunnelbaneplanens "f4" ("entrébyggnads fasad ska i huvudsak utföras i transparent material"). Bestämmelsen har samma syfte, men skrivelsen "entrébyggnad" har ändrats då det blir otydligt vilken byggnad som avses med "entrébyggnad" eftersom en ny byggnad tillkommer ovanpå tunnelbanans uppgång.

Tunnelbanans entré ska vara lätt att urskilja på långt håll och får inte skymmas av den pelare som medges med anledning av den övriga byggnadens konstruktion. Entrén ska förmedla en känsla av trygghet och erbjuda god överblickbarhet såväl utifrån som inne i biljetthallen med en ljusmiljö som jämnar ut kontrasterna. Framför entrén ska det finnas tillräcklig fri yta för att resenärströmmarna inte ska hindras eller komma i konflikt med annan trafik. Den fria ytan bidrar till ökad synlighet, orientering och trygghet. Denna yta säkerställs i bestämmelsen f4.

Entréfasader bör vara glasade i sin helhet och transparenta upp till biljetthallens undertak för att främja den visuella kopplingen både inifrån och utifrån samt säkerställa god till- och frångänglighet. Den fria höjden i biljetthallen är minst 4,5 m.

Solskydd eller andra liknande anordningar på fasad kan anordnas, men täta delar i fasad under undertaksnivå (utom skyltning) ska undvikas. Entrérummets inre karaktär exponeras mot utsidan, särskilt kvällstid. En del



av fasaden mot Rökerigatan som ansluter till uppgångens bakutrymmen kommer dock att utföras i tätt, ogenomsiktligt material med anledning av att det där behöver finnas personalutrymmen, förråd och liknande.

Vid entrén ska finnas en väl synlig skylt med stationsnamnet, öppettider, skrapgaller, askkoppar och entrédörrar av samma typ som på övriga stationer.

Att tunnelbanebyggnaden inkorporeras i föreslagen ny byggnad innebär också att de delar av tunnelbanans användningsbestämmelser som inte innehåller en byggnad behöver samspela med den föreslagna nya byggnaden, för att ytorna i källarplanet ska kunna utnyttjas effektivt. Därför föreslås C1 (centrumverksamhet) och K1 (kontor) gälla inom tunnelbaneplanens yttre användningsområde i källarvåningen ner till +36, så att dessa verksamheter kan ha komplementsytor inom denna yta. Detta ska regleras genom avtal mellan berörda parter.

Kvartersmarkens anordnande

Avseende kvartersmarkens utnyttjande har tunnelbaneplanens skrivelse om att marken i anslutning till tunnelbaneentrén får bebyggas med skärmtak, ramp, trappa och mur tillhörande tunnelbaneanläggningen överförs.

Gator och trafik

Gatunät

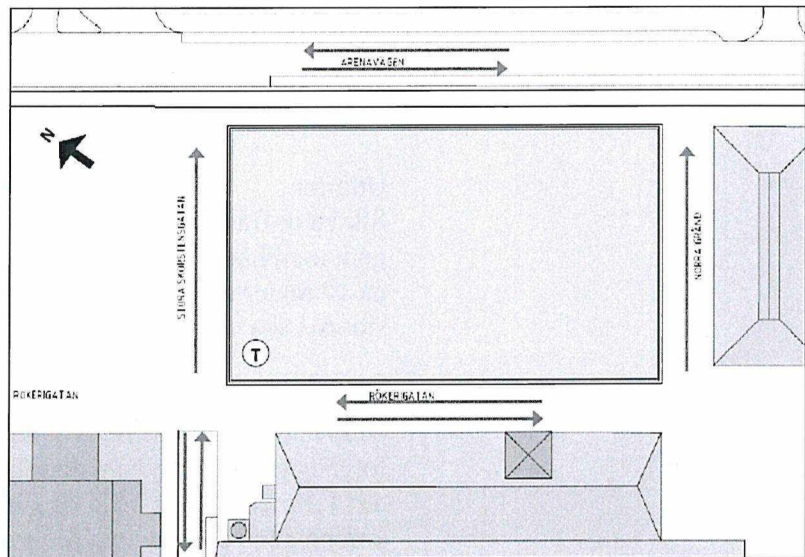
Byggnaden omges av gatorna Stora Skorstensgatan i norr, Rökerigatan i väster, Norra Gränd i söder samt Arenavägen i öster. I det nordvästra hörnet av byggnaden där en uppgång till nya tunnelbanan planeras, kan stora fotgängarströmmar förväntas, och detta särskilt vid större evenemang inom Globenområdet. Uppgången ansluter till korsningen mellan Rökerigatan och Stora Skorstensgatan och den plats som kallas Norra entrétorget.

Arenavägen öster om planområdet planeras sänkas i och med den kommande etappen 2A, som en del i omvandlingsarbetet med Slakthusområdet som helhet. Den aktuella byggnaden och tunnelbaneuppgången byggs dock så att de fungerar med sin närmiljö oavsett om den kommande sänkningen tillkommer eller



inte. Dialog om detta pågår mellan Staden och FUT (förvaltningen för utbyggd tunnelbana).

Stora Skorstensgatan samt Norra Gränd avses vara enkelriktade. Genom att enbart tillåta trafik i riktning österut kan trafikflödena på dessa gator minimeras genom att de inte från Arenavägen inbjuder till trafik, se fig. 10.



Figur 10. Illustration av påbjudna köriktningar kring det nya kvarteret.

Angöring sker primärt från Arenavägen och sekundärt via Norra Gränd och Norra Entrétorget/Stora Skorstensgatan.

Norra Gränd är i första hand tänkt att fungera som en gata för angöring till planområdet möjligt för sophantering, varutransporter och t.ex. för tömning av fettavskiljare. Gatans bredd medger uppställning av angörande fordon samtidigt som lastbil har möjlighet att passera.

Angöring i form av varutransporter, RH-parkering (parkering för personer med rörelsenedsättning) och kortare angöring ska enligt de bestämmelser som finns i Stockholm kunna ske inom 10 meter från entré.

Totalt för Sandhagen 2 föreslås att två platser anordnas för sophantering/varutransporter längs Arenavägen, dessa görs 15 meter långa. Utöver detta sker lastning och angöring i körbanan. Vad gäller RH-parkering anordnas initialt en plats längs Arenavägen inom 10 meter från tillgänglig entré. Vid behov kan fler platser anordnas, bland annat längs Rökerigatan.

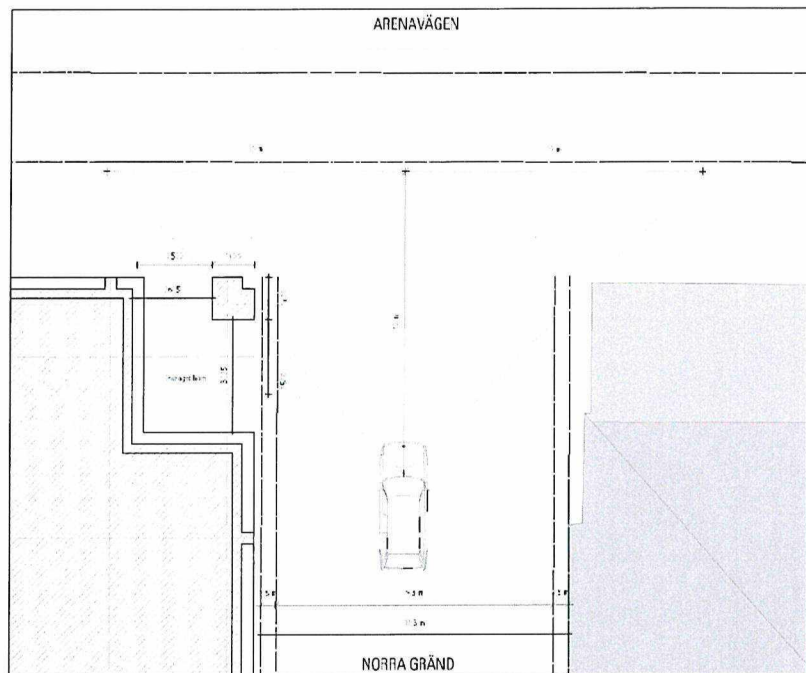
Längs Arenavägen planeras en längre angöringsremsa med plats för parkering för rörelsehindrad, angöring för personbilar samt dedikerad plats för varutransport och sophantering. Längs Arenavägen går ett huvudcykelstråk som gör att sikten ut från Norra Gränd och Stora Skorstensgatan behöver vara god. Funktionen att tömma fettavskiljare föreslås lokaliseras till Norra Gränd för att inte behöva lägga ut slangar över gång- eller cykelbana längs Arenavägen. Längs Rökerigatan i anslutning till tunnelbaneentrén finns personalentré och driftsutrymmen tillhörande tunnelbanan. Räddningstjänst med ärende till tunnelbanan kan angöra vid entrén mot Norra Entrétorget.

Utfarter

Sikten ut från Norra Gränd vid utfart mot Arenavägen ska vara god, med hänsyn tagen till cykelbana och gångtrafik. Siktinkel på 10 meter mätt från cykelbana in på tvärgata samt 10 meter åt sidorna ska vara fria.

Utöver sikt för relationen motorfordon och cykel finns även ett behov att fasa av hörnen för att minimera risk för kolliderande fotgängare kring byggnadens hörn. Normalt ska en avfasning ske om 1,5 meter längs båda riktningar i hörnet. Ett indrag av hörnet korsningen Norra gränd/Arenavägen ska göras för att möjliggöra siktinkel och därmed trafiksäkerheten. Pelare möjliggörs dock i dessa hörn, av konstruktionstekniska och arkitektoniska skäl. Se fig.11.

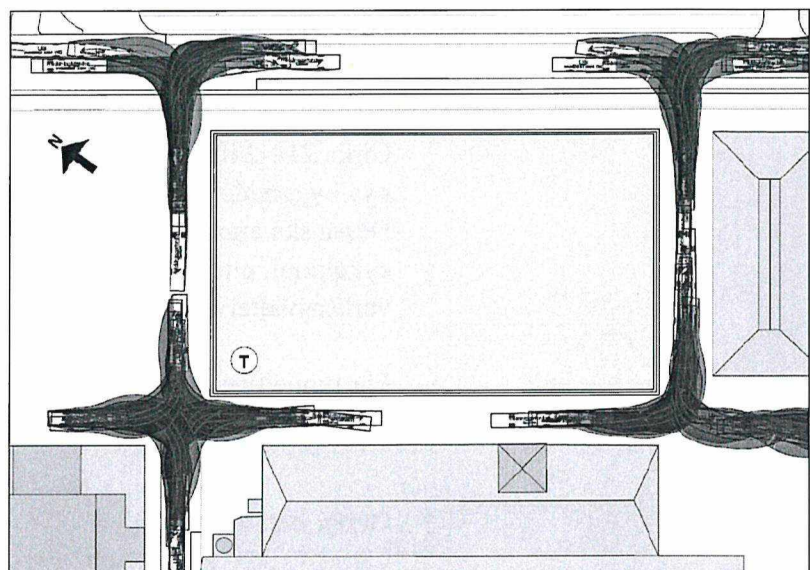
För utfart mot Arenavägen, såväl från Norra Gränd som från Stora Skorstensgatan, gäller att trafiken ska hålla låg hastighet och att utformningen av gatorna och dess beläggning anpassas utifrån detta.



Figur 11, princip för krav och önskemål gällande siktavinklar (Sweco).

Bredden längs Rökerigatan är cirka 8,8 meter exklusive förgårdsmark och medger därmed att en angörande lastbil kan passeras av en annan, detsamma gäller för Norra Gränd, där bredden är cirka 9,3 meter exklusive förgårdsmark.

Gatornas bredd och byggnadens planerade utformning medger att lastbil kan svänga från Rökerigatan till Norra Gränd i riktning österut. Samtliga berörda gator och byggnader har studerats så att körspår för lastbil klaras i tillåtna körriktningar, enligt fig. 12.

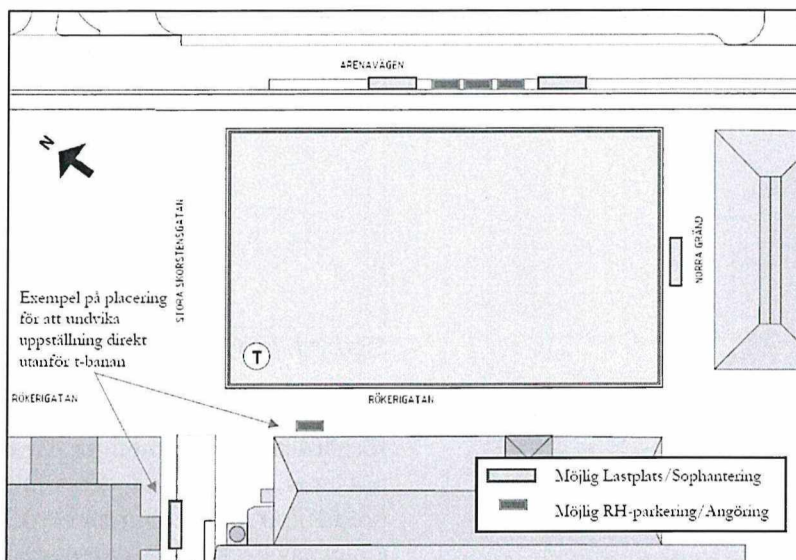


Figur 12. Körspårstudier Lastbil och Räddningstjänst (Sweco).

Tillgänglighet och angöring

Totalt föreslås att fyra platser för sophantering/varutransporter anordnas, dessa görs 15 meter långa. Utöver detta anordnas 3- 4 platser för angöring/parkering för rörelsehindrade.

Antalet RH- platser baseras på ett antagande om ett totalt parkeringsbehov för byggnaden på kring 50 platser och att parkering för rörelsehindrade bör utgöra 5% av denna, dvs 3 platser.



Figur 13, möjlig angöring samt platser för sop- och varuhantering.

Totalt bilparkeringsbehov för kontorsbyggnaden har framräknats till 73 platser (enligt Resplan), varvid RH-parkering bör utgöra cirka 5% av detta antal. Möjlighet till 3-4 RH parkeringsplatser bör därmed övervägas i fortsatt arbete.

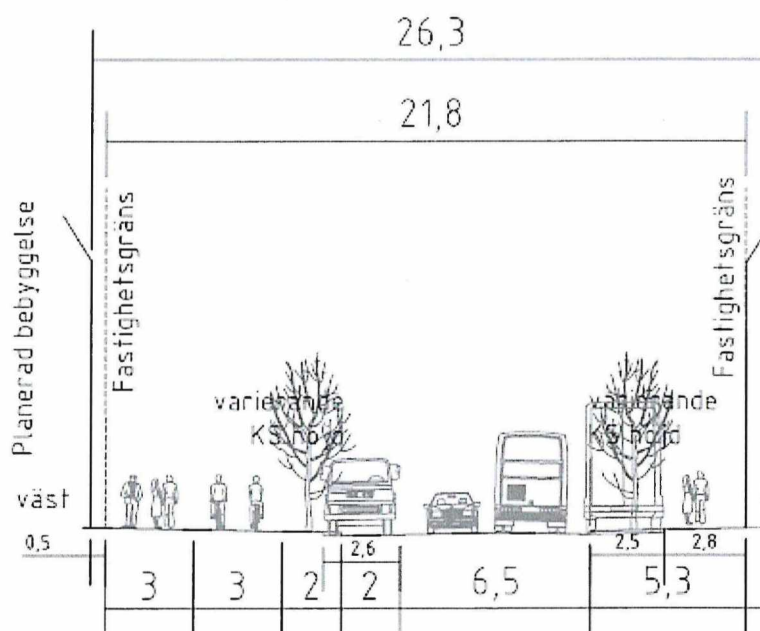
Cirka 210-240 cykelparkeringsplatser beräknas behövas för den nya byggnaden, beroende på vilka verksamheter som tillkommer. Dessa ska anordnas inom fastigheten. Utöver detta planeras cykelpool, omklädningsrum m.m. som ska vara tillgängliga för verksamheterna.

För tunnelbanans räkning kommer cykelparkering att anordnas på Norra Entrétorget. Dessa ansvarar Staden för.

Gång- och cykeltrafik

Längs Arenavägen planeras ett pendlingsstråk för cykel. Det innebär en separat körbana för cykeltrafiken om 3 meter. Mellan cykelvägen och fasad föreslås en trottoar om 3 meters bredd.

Detaljplanen omfattar inte hela Arenavägens bredd. Resterande del av Arenavägen i detta läge kommer att hanteras i detaljplan för Slakthusområdet etapp 2a.



Typsektion för Arenavägen (Sweco).

Norra gränd, Rökerigatan och Stora Skorstensgatan är i huvudsak ämnade för gångtrafik. Dock kommer viss motortrafik, i låga hastigheter, att trafikera gatorna.

Teknisk försörjning

Ledningar, vattenförsörjning, spillvatten

I Rökerigatan finns flertalet ledningar, bland annat vatten, gas, el, opto samt kombinerat spill- och dagvatten. Den kombinerade spill- och dagvattenledningen ligger nära rivna byggnader inom fastigheten, och delvis på stort djup (ca 4 m). VA-ledning kommer att tas ur drift och återställas i nytt läge innan den nya byggnaden tas i drift.

Energiförsörjning

Byggnaden planeras försörjas av fjärrvärme och fjärrkyla som kommer dras fram i Rökerigatan, samt troligen i Stora Skorstensgatan.

Under den nya byggnaden, i dess källare, tillkommer en ny elnätstation. Angöring och driftssituationen för denna är ännu

inte klarlagd, men trolig angöring är via lucka i kvartersmarken längs med Rökerigatan.

Avfallshantering

Angöring för sopbilar kan ske på Arenavägen och via Norra gränd, där även bilar för fettavskiljare kan angöra. Erforderliga avstånd enligt riktlinjerna ska hållas. Exakt placering av soprum är ej ännu beslutad.

Fastigheten kommer inte att anslutas till Sopsugssystemet.

Räddningstjänst

Räddningstjänst kan ta sig fram till samtliga entréer via allmänna gator.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet är dagvatten, översvämningsrisk, buller samt miljökvalitetsnormer, vilka har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

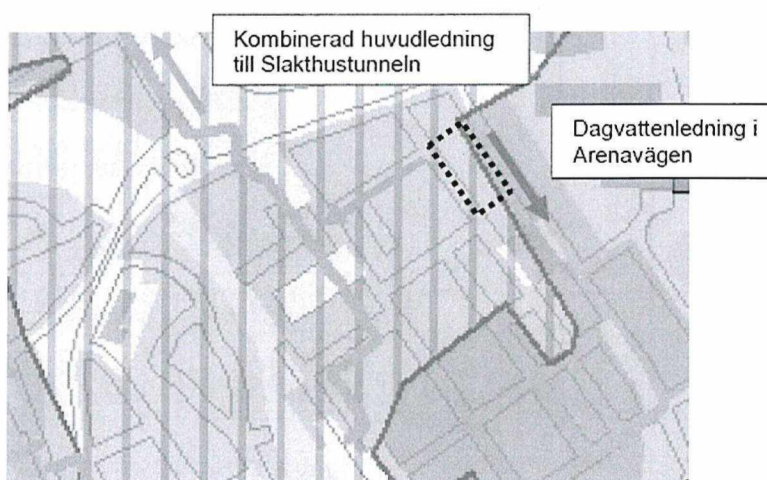
Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt Stockholm Vatten och avfalls avrinningsområdeskarta är området kombinerat, se fig.14. Dagvatten från befintlig fastighet Sandhagen 15 och Sandhagen 2 är anslutet till det kombinerade systemet och avleds till kombinerad huvudledning (gul-orange) med anslutning till Slakthustunneln som leds till Henriksdals avloppsreningsverk.

I samband med exploateringen kommer norra delen av Slakthusområdet få ett separerat ledningssystem, men fortfarande

ledas till Henriksdals reningsverk. Enligt Stockholm Vatten och Avfall kommer dagvatten från denna del på sikt att ledas direkt till Strömmen.

Resultaten från dagvattenutredningen bedöms påvisa att föreslagen utbyggnad inte kommer äventyra uppfyllnad av miljökvalitetsnormer för recipienten (Strömmen). Stadens bedömning är att ett genomförande enligt detaljplanen inte äventyrar att miljökvalitetsnormer för vatten nås för recipienten.



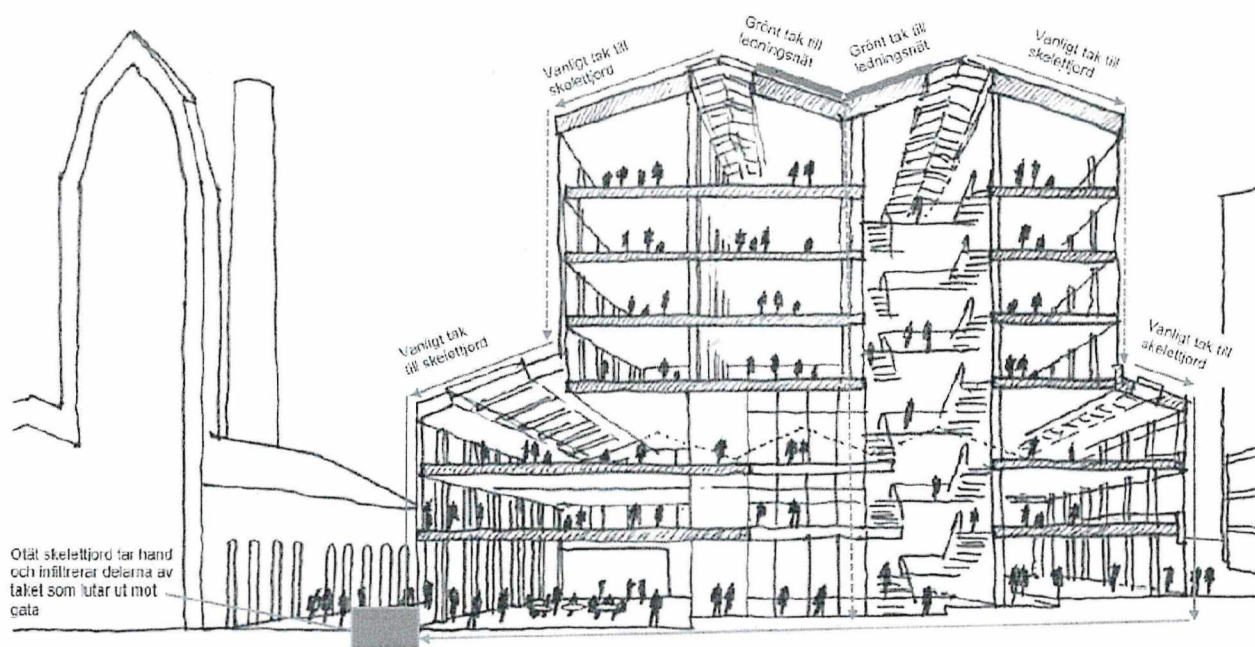
Figur 14. Tekniska avrinningsområden (SVOA, 2020). Planområdet markerat med streckad linje.

Dagvatten

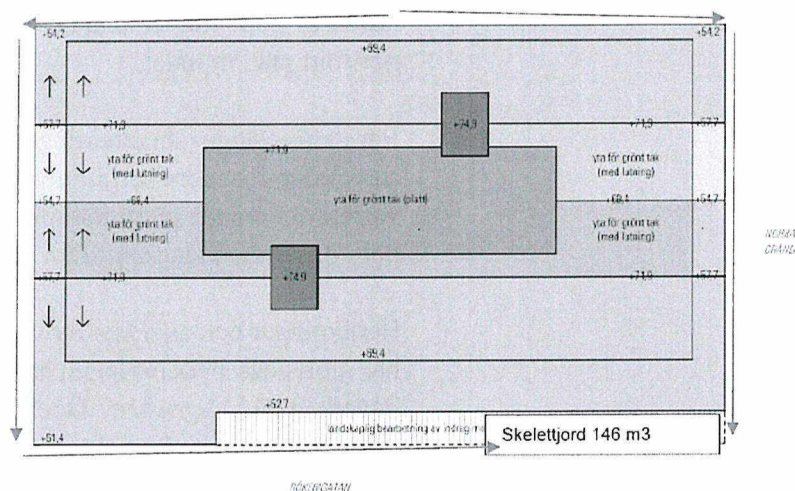
Gröna tak på de höga takdelarna mot husmitt kan hålla 25 mm utan utflöde. Överskottsvatten leds till ledningsnätet i gata. Takdelar på de höga takdelarna mot gata samt de lägre delarna leds via ledningsnät längs fasad (ovan dräneringen) till skelettjord eller makadammagasin med antagen porositet om 30% ovan grundvattenytan. Överskottsvatten säkerställs via dräneringsledningar i botten på skelettjorden. Det antas att skelettjorden fungerar som en stenkista och dagvattnet sprids



snabbt ned till grundvattenytan. Eftersom takytan är ren sker ingen kvalitetsförsämring av grundvattnet.



Figur.15, sektion dagvattenlösning, byggnaden sedd från söder
(Lundgaard & Tranberg)



Figur 16. Planskiss dagvattenlösning. Blå pilar symboliserar ledningsnät längs fasad som leder ut dagvatten till skelettjorden i bevattningsbrunn

Landskapsbild/ stadsbild

Den planerade nya byggnaden förhåller sig till befintliga höjder i området, och den föreslagna volymen är noggrant studerad i relation till sin omgivning. Byggnaden bedöms inte ha en negativ inverkan på stadsbilden, utan bedöms kunna bidra positivt i form av en högkvalitativ stations- och verksamhetsbyggnad som hämtat inspiration från det gamla industrilandskapet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nu planerade byggnaden på Sandhagen 2 har möjlighet att bli ett positivt tillskott till bebyggelsestrukturen. En absolut förutsättning för att kulturvärdena ska påverkas positivt istället för negativt är att ambitionsnivån för gestaltningen hålls på en hög nivå.

Den föreslagna byggnadens skulpturala uttryck kräver en noggrannhet vid val av fasadmaterial, i detaljutformning och möten mellan byggnadsdelar samt i förhållandet mellan olika djupverkande delar, det bärande och det burna. Om avkall görs på kvalitet kommer kulturvärdena inte att stärkas, de kommer istället att skadas.

Störningar och risker

Buller

Bullerkällorna i området består dels av väg- och spårtrafik dels av ljud från det intilliggande evenemangsområdet. Spårtrafiken



består av både tunnelbana och tvärbanan, som båda passerar strax norr om planområdet.

För de föreslagna användningarna, hotell och kontor, finns inga riktvärden för utomhusljudnivåer. Kraven, enligt svensk standard, varierar beroende på rumsfunktion så detaljerade krav på fasad och fönster kan tas fram först då dessa är specificerade.

Beräkningar och analyser av vibrationer och byggbuller i området har gjorts och bedömningen är att det inte innebär negativ påverkan på byggnaden. Dock kan byggbuller i form av sprängningsarbete komma att orsaka störningar tills dess att tunnelbanan är färdigställd, men dessa ska vara avslutade när inflyttning av den föreslagna nya byggnaden sker. Bullerstörningar från inredning av tunnelbanelokalerna kan ske.

Den sammantagna bedömningen är att byggnaden kan klara riktvärden inom ljud och vibrationer utan andra ytterligare åtgärder än en genomarbetad dimensionering av fasadljudisoleringen.

Översvämningsrisker

Skyfallsvägarna går på angränsande vägar och ackumulerat flöde är ej stort p.g.a. belägenheten långt upp i systemet. Därför räcker det med att normal höjdsättningsstandard följs och avrinning från fasad mot gata och torg säkerställs.

Farligt gods

Farligt god trafikeras närmast på Nynäsvägen och utgör inga begränsande förutsättningar för planförslaget.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solljus

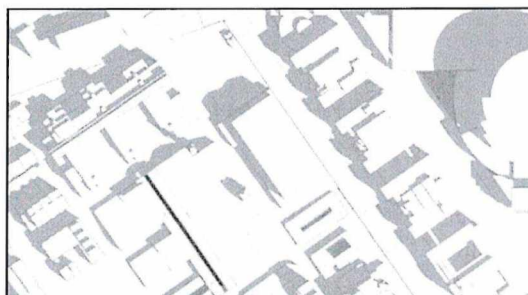
Den nya byggnaden skuggar i huvudsak allmänna ytor och inga andra byggnader över dygnet oavsett tid på året. Tidiga morgnar skuggas torget norr om planområdet. Se solstudie nedan: *(Lundgaard & Tranberg 2020)*.



21 MAR - KL.09



21 MAR - KL.15



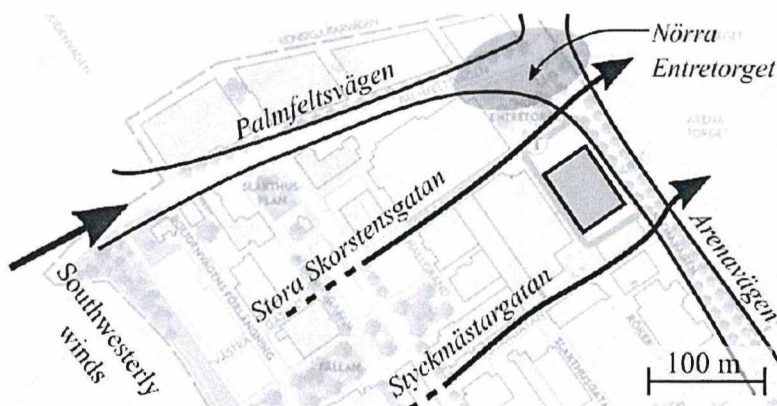
21 JUN - KL.09



21 JUN - KL.15

Vindförhållanden

Området är i relativt tätbebyggt vilket är positivt sett till vindaspekten, då det minskar risken för att kraftiga vindar ska leta sig ner mellan husen och ner i gaturummen. Den förhärskande vindriktningen är från sydväst, se fig. 15. Gator som går i vindriktningen blir mer benägna att leda vindar i gaturummet så som Stora Skorstensgatan och Styckmästargatan. För att minska effekten kan träd och grönska placeras i gaturummet. Detta gäller även öppna ytor och vid platser för upphåll. Inom planområdet är det i huvudsak längs Rökerigatan som människor kommer uppehålla sig. Indraget i fasaden kommer bidra till bättre mikroklimat, men någon typ av vindsydd kan komma att behövas.



Figur 15. Vindriktningar i anslutning till planområdet.

Barnkonsekvenser

Idag är Slakthusområdet framförallt ett verksamhetsområde för livsmedelsindustrin. Det finns få befintliga platser inom området som är naturliga målpunkter för barn. Däremot finns det kulturella målpunkter i Slakthusområdet som besöks av ungdomar. Flera av dessa kan antas behöva flytta till andra platser när Slakthusområdet byggs ut.

För barn och människor i alla åldrar tillkommer nya parker och torg som Fällan, Naturparken, Centrala Parken, Södra parken och flera mindre fickparker. I stora delar av området får de nya kvarteren aktiva bottenvåningar där nya målpunkter och trygghetsskapande inslag inryms. Tillsammans med Globenområdet kommersiella utbud och utbud av sportaktiviteter, tillskapas en variation i stadsdelen.

I den aktuella planen tillskapas inga ytor som är särskilt inriktade mot barn, och inga sådana ytor försvinner i och med att befintliga



byggnader rivits. Det är av vikt att Slakthusområdet upplevs som tryggt av såväl gamla som unga. Den föreslagna bebyggelsen och dess innehåll är planerade så att verksamheterna i huset bidrar till en informell social övervakning av ytorna utanför byggnaden genom hotell och publika verksamheter i bottenvåningen. Detta blir särskilt viktigt i stråken till och kring tunnelbanans entré. Bland annat för att barn självständigt ska kunna röra sig till och från tunnelbanan eller genom området.

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd: november – januari 2020

Granskning: oktober 2021

Antagande: februari 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Fastighetsägare, servituts- och tomträttsinnehavare ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom allmän platsmark samt för träffande av erforderliga avtal.

Ekonomiskt ansvar för nödvändig ledningsflytt ska klargöras före planens antagande.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Stockholm Vatten AB är huvudman för vatten-, avlopps- och sopsugssystem. Fortum distribution är huvudman för el och Stockholm Exergi AB är huvudman för fjärrvärme och fjärrkyla. Telia är huvudman för teleledningar. Skanova är huvudman för fiber. Tele2 är



huvudman för opto, och Gasnätet Stockholm AB ansvarig för gasledningar. Region Stockholm är huvudman för tunnelbanan.

Avtal

Exploateringsnämnden har markanvisat de ytor enligt planprogrammet som betecknas kv. ÖF och ÖG, i huvudsak överensstämmande med Sandhagen 2, till Atrium Ljungberg AB.

Överenskommelse om exploatering ska upprättas mellan byggaktören och exploateringsnämnden innan detaljplanen antas.

Tunnelbanan ska byggas i delar av planområdet. Region Stockholm genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) ansvarar för utbyggnaden av tunnelbanan enligt järnvägsplan (utbyggnad av tunnelbana från Kungsträdgården till Nacka och söderort, laga kraft 2019-10-19)

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att stadsplan 0180-3372, Dp 2009-09318, Dp 2008-09117, samt de befintliga detaljplanerna Dp 2014-18909 och ÄDp 2014-18909 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Området innefattar fastigheten Sandhagen 2 som upplåts med tomträtt till Atrium Ljungberg AB, samt del av Enskede Gård 1:1 och del av Sandhagen 15, vilka ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för hotell, kontor, centrum, tunnelbana samt tekniska anläggningar (elnätstation) inom kvartersmark. Inom den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, och gång-cykeltrafik.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

För fastigheten inom kvartersmark görs undantag för utrymme i 3D- för tunnelbana och dess skyddszon. Begränsningar för allmän plats över tunnelbanan i höjdded redovisas på plankartan. Under allmän plats är tredimensionell fastighetsbildning av tunneln och dess skyddszon också möjlig.

Utrymmen för tunnelbaneanläggningen ovan och under mark ska upplåtas med officialservitut till förmån för Region Stockholms förmånsfastighet Ladugårdsgärdet 1:29.

Rättigheter

Inom planområdet finns ledningar som kommer att flyttas efter detaljplanens antagande.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Byggaktören ska stå för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken, samt för eventuella återställningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken, samt för kostnad för flytt av ledningar som behöver flyttas i och med spontning och schakt för byggnationen.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för eventuell anslutningsavgift till ledningsnätet för blivande fastighet, om inte fastigheten upplåts med tomträtt, då bekostar staden avgiften.

Gatukostnader

Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark eller tomträttsavgäld. Stadens och byggaktörens kostnadsansvar regleras i de överenskommelser som byggaktören träffar med staden.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörens



kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som byggaktören träffar med staden.

El och tele m.m.

Staden och de ledningsägande bolagen bekostar omläggning och nyläggning av ledningar. Byggaktören ansvarar för och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för markrening och anläggningar inom allmän platsmark. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar inom den framtida fastigheten, förknippade med hantering och avsättning av massor, regleras i överenskommelse om exploatering, samt i exploateringsavtal.

GYF

Byggaktören bekostar genomförandet av de åtgärder som tagits fram i grönytefaktorn för projektet.

Tekniska frågor

Nät för el, tele, fjärrvärme/kyla, gas, opto och stadens vatten- och avloppsnet finns bl.a. i Rökerigatan. Nätet kommer delvis att förnyas och byggas ut i samband med exploateringen av Slakthusområdet. Den planerade byggnaden på fastigheten ansluts till den befintliga och utbyggda infrastrukturen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.