

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-50814020

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2024-05-23

Remiss av planärende på samråd – Fastigheten Hjälpslaktaren 7 m.fl., Slakthusområdet etapp 2B, Centrala kvarteren

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2019-08051

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett förslag till detaljplan som ändrar den befintliga markanvändningen inom planområdet från industriverksamhet till bostäder, centrum, kontor park och gata. Utöver byggnader tillskapar planförslaget två nya parker.

Förvaltningen ställer sig till största delen positiv till planförslagets innehåll. På grund av troligt höga besöksstryck på parkerna anser förvaltningen att planeringen av parkerna behöver genomgående ha ett drift- och underhållsperspektiv. Vidare vill förvaltningen att stadsbyggnadskontoret förtydligar om regleringar i plankartan förhåller sig till befintliga bullervärden, eller beräknade bullervärden baserade på att bullerutredningens föreslagna åtgärder på lokaler inom bland annat Kylhuset 26.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett granskningsförslag till detaljplan för del av fastigheten Hjälpslaktaren 7 med flera i stadsdelen Johanneshov.



Bild 2. Illustration som visar föreslagen bebyggelse, där gulmarkerade byggnadsvolymer är befintliga som bevaras och rosa byggnadsvolymer är tillkommande. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2024.

Planområdets norra delar innehåller bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåning medan de södra delarna ska bestå av byggnader för centrum- och kontorsändamål. Höjder på bebyggelse från planförslaget varierar mellan en och tio våningar.

Park och rekreation

Planförslaget tillskapar två nya parker som stadsbyggnadskontoret benämner Centrala parken och Äppelparken. Enligt planförslagets solstudie har båda parkerna goda solförhållanden, med begränsad skuggning från omkringliggande bebyggelse.

Centrala parken

Parken är den största kvartersparken i Slakthusområdet och stadsbyggnadskontoret bedömer att dess placering gör att den kan bli en knutpunkt i området. Parken ska fylla syftet som mötesplats för boende såväl som för besökare vid större evenemang i arenaområdet. I parkens sydöstra och sydvästra hörn är entréer till Slakthusområdets framtida tunnelbanestation placerade, vilket kommer generera höga flöden av människor i parken.

Parken kommer att innehålla träd och grönska, en lekplats, gradänger och en cykelparkering mellan tunnelbaneentréerna. För att hantera dagvattens- och skyfallsflöden inom planområdet är parken skålformad, och höjdsättning på omkringliggande kvartersmark leder vattenflöden mot parken. Dagvatten absorberas av träd i skelettjordar, medan skyfallsflöden kommer fördröjas i den skålformade ytan i parken. Skelettjordar används vid plantering av träd i framförallt gatumiljöer, och består av ett lager krossad sten under träden. Skelettjordar skapar förutsättningar och utrymme för träden att växa samtidigt som dagvatten från gator kan renas.

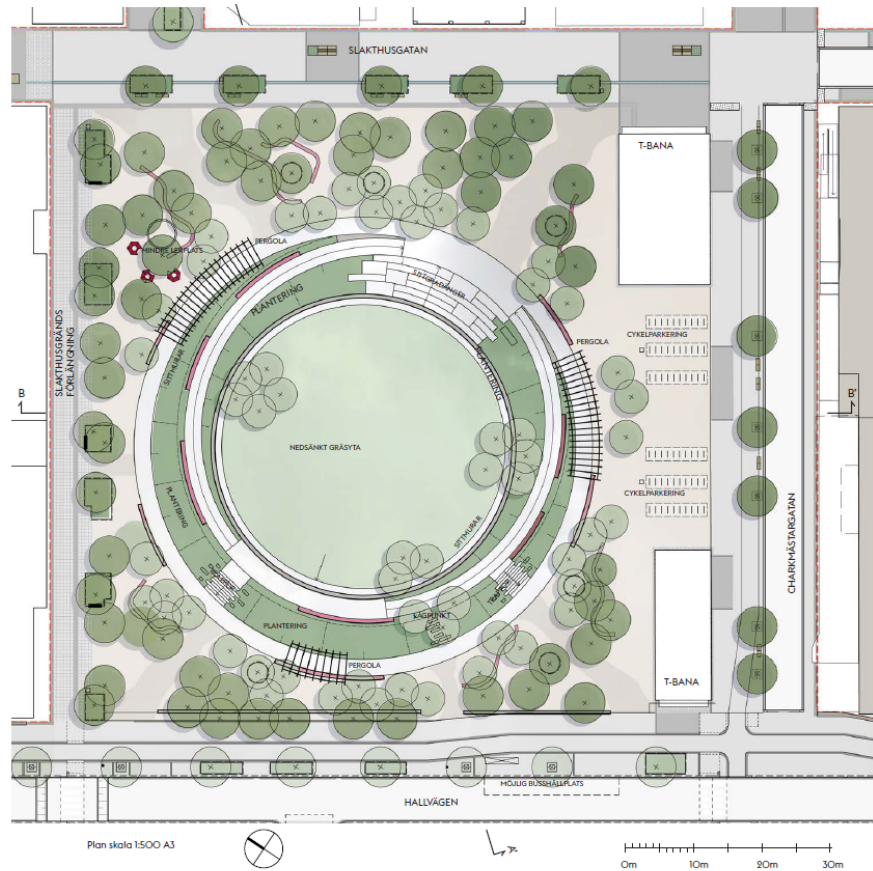


Bild 3. Situationsplan med förslag på utformning av den centrala parken. Källa: Exploateringskontoret 2024.

Äppelparken

Äppelparken är belägen längst söderut i planområdet och innehåller en asfalterad gångväg, planteringar, träd och en skålformad gräsyta. Enligt parkens situationsplan kommer en gångbana samt den så kallade torgplatsen ha stenhöl som underlag. Träd i skelettjord ska hantera dagvattenflöden, medan den skålformade ytan har en funktion att fördröja vatten vid skyfall.



Dagvattens- och skyfallshantering

Planområdet består idag av hårdgjorda ytor, med framförallt asfalterade vägar och byggnader. Det finns lokala lågpunkter där vatten samlas vid kraftigare nederbörd och vatten leds även till området från omkringliggande områden. Gröna tak och växtbäddar inom kvartersmark är exempel på åtgärder från planförslaget för att ta hand om dagvatten.

Utöver åtgärder inom kvartersmark kommer planområdets två parker hantera både dagvattenflöden såväl som kraftigare vattenmängder vid skyfall.

Framkomlighet, kollektivtrafik och parkering

Stora delar av planförslagets vägnät utformas som gånggator samt bilfria gator. Hallvägen kommer vara en lokal huvudgata med cykelbana, medan de delar av Charkmästargatan och Slakthusgatan som löper utmed planområdets södra kvarter kommer vara så kallade lågfartsgator. Motorburen trafik kan framföras både på lokala huvudgator såväl som på lågfartsgator.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik, i form av tunnelbana, tvärbana samt bussar vid Gullmarsplan. Vid den centrala parken finns entréer till Slakthusområdets framtida tunnelbanestation och det finns cykelbanor som är skilda från körfält utmed de huvudgator som leder in och ut ur området.

I och med den goda tillgången till kollektivtrafik är ambitionen från planförslaget att begränsa biltrafik inom området, vilket genomsyrar utformningen av gatunätet samt planförslagets parkeringstal på 0,3 platser per bostad. Ett mobilitetshus med plats för cirka 150

bilparkeringsplatser, 340 platser för cykel, 11 lådcykelplatser och 8 bilpoolsplatser, planeras i planområdets västra del. Mobilitetshuset täcker parkeringsbehovet för flera kvarter inom planområdet.

Buller

Stadsbyggnadskontoret beskriver i planförslaget att det idag finns kultur- och idrottsverksamheter som är källor till buller i området, och att planerad bebyggelse ska utformas så att dessa kan fortsätta. I plankartan regleras detta genom att bostäder behöver klara Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller. Ljudisolering ska dimensioneras efter bullernivåer kopplat till evenemang på Tele2 arena, i fastigheterna Kylhuset 26, Sandhagen 13 och 12 samt från publikflöden till och från evenemang på dessa platser. De bostäder som ligger utmed Styckmästargatan är enligt bullerutredningen de som är mest exponerade för musikbuller.

Enligt planförslagets bullerutredning kommer det inte vara möjligt att ha livemusik i förbindelsehallen så som den är utformad idag, och samtidigt uppfylla bullerkrav för tillkommande bostäder. Det kommer heller inte vara möjligt med livemusik på utomhusserveringar om bullerkrav på tillkommande bostäder ska kunna uppnås. Övriga klubbar, restauranger och barer där det spelas musik skulle behöva förstärka fasader och dörrar för att släppa ut mindre buller.

Barnkonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret beskriver att det idag inte rör sig mycket barn i planområdet, samt att det saknas målpunkter för dem där. Befintliga kulturscener och gymnasieskolan i Slakthusområdet är målpunkter för ungdomar, och kommer fortsätta att vara det efter ett eventuellt genomförande av planförslaget. Den förändrade gatustrukturen och de tillkommande parkerna anser stadsbyggnadskontoret bidra till att skapa en bättre miljö för barn i Slakthusområdet jämfört med idag.

Tillgänglighet

Stadsbyggnadskontoret framhäver att ytor på allmän plats inte har några större höjdskillnader eller lutningar. För att underlätta navigering för synskadade inom planområdet planeras dels naturliga ledstråk längs fasader, samt friliggande ledstråk med så kallade sinusplattor. Parkering för funktionsnedsatta anordnas i garage och är också möjligt som kantstensparkering på olika platser inom planområdet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ställer sig till största delen positiv till planförslagets innehåll. Även om områdets karaktär kommer att förändras bedömer förvaltningen att flera av de byggnader som kommer att sparas kan bidra till en stadsbild med viss förankring i områdets historia.

Förvaltningen kan konstatera att fördelning av upplåtelseformer inte framgår i planförslaget, och efterfrågar att det förtydligas i det fortsatta planarbetet.

Trafik och framkomlighet

Förvaltningen välkomnar ambitionen från planförslaget med en gatustruktur som syftar till att begränsa biltrafik i området. Närheten till flera alternativ av kapacitetsstark kollektivtrafik, såväl som de cykelpendlingsstråk som finns i närheten av planområdet, skapar enligt förvaltningen goda förutsättningar för hållbara resmönster för framtida boende i området.

Buller

Plankartan reglerar att kommande bebyggelse ska vara anpassad för att klara buller kopplat till evenemang på Tele2 arena, i fastigheterna Kylhuset 26, Sandhagen 13 och 12 samt från publikflöden till och från evenemang på dessa platser. Samtidigt står det i planförslagets bullerutredning att det är nödvändigt med bullerdämpande åtgärder för befintliga lokaler i planområdets närhet med verksamheter där det spelas musik.

Förvaltningen vill att stadsbyggnadskontoret förtydligar om regleringar i plankartan förhåller sig till befintliga bullervärden, eller beräknade bullervärden baserade på att bullerutredningens föreslagna åtgärder på lokaler inom bland annat Kylhuset 26. Eftersom denna typ av åtgärder ligger utanför planområdet och inte hanteras i plankartan, bedömer förvaltningen att det finns en risk att de inte genomförs vilket skulle påverka kulturutbudet och stadsmiljön negativt.

Park och dagvattenhantering

Förvaltningen bedömer att parkerna i planförslaget kommer bidra med viktiga ekologiska och rekreativa värden i ett område med relativt hög exploateringsgrad. Planområdet är idag hårdgjort och parkerna i planförslaget kommer bland annat bidra till en förbättrad dagvattens- och skyfallssituation. Förvaltningen kan konstatera att det i planförslaget inte framgår hur planerade dagvattenåtgärder förhåller sig till stadens åtgärdsnivå, och efterfrågar därför att detta förtydligas inför granskningsversionen av detaljplanen.

På grund av troligt höga besökstryck i parkerna bedömer förvaltningen att det finns utmaningar kopplade till drift och underhåll, och planeringen av parkerna behöver genomsyras av det perspektivet. Detta handlar både om växlighet så väl som val av parkmöbler och lekredskap.

Gräset i den nedsänkta ytan i den centrala parken bedömer förvaltningen kommer att drabbas särskilt hårt av slitage. Förvaltningen efterfrågar därför att stadsbyggnadskontoret studerar framtida tänkbara flöden till och från tunnelbaneentréerna och utreder om det går att anpassa utformningen för att minska slitage på gräset, till exempel genom att anlägga diagonala stigar över ytan.

Jämställdhetsanalys

I medborgarundersökningen från 2023 står det bland annat att kvinnor är mindre trygga när de går ensamma hem på kvällen samt att de upplever trafikmiljön för gående och cyklister som mindre säker, jämfört med män. Denna statistik avser hela Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde och det går tyvärr inte att få mer detaljerad statistik för just Johanneshov.

Förvaltningen bedömer att den planerade bebyggelsen från detaljplanen kan bidra till en ökad upplevd trygghet och en bättre trafikmiljö för gående och cyklister i Slakthusområdet. Lägenheter och verksamheter som överblickar gatumiljöer som i dagsläget är öde under framförallt kvällar, nätter och helger kan bidra till en ökad upplevd trygghet. Samtidigt har planområdets nya gatustruktur bättre förutsättningar för en säker trafikmiljö för gående och cyklister jämfört med idag.

Enligt Region Stockholms resvaneundersökning från 2019, reser kvinnor mer kollektivt och går mer jämfört med män. Eftersom planområdet har entréer till den nya tunnelbanestationen, är det särskilt viktigt att miljöerna kring den centrala parken upplevs som trygga under kvällar och nätter. Jämfört med idag, bedömer förvaltningen att planförslaget förbättrar den upplevda tryggheten för besökare som reser kollektivt när de tar sig till och från restauranger, barer och klubbar i anslutning till planområdet.

Barnrättsperspektiv

Förvaltningen bedömer att planförslaget bidrar till en förbättrad stadsmiljö för barn och unga. Trafikmässigt saknar området idag till största delen trottoarer och den utvecklade gatustrukturen innebär att det är säkrare för gångare och cyklister att röra sig området. De tillkommande parkerna ligger till viss del i linje med artikel 31 från barnkonventionen om att barn har rätt till lek, vila och fritid. Förvaltningen bedömer dock att eftersom parkerna ska fylla flera funktioner och kommer ha ett högt besökstryck, kommer de ha begränsade lekvärden.

Tillgänglighet

Förvaltningen bedömer att planförslaget har beaktat tillgänglighetsperspektivet, bland annat genom utformningsval som ska underlätta navigering i området för människor med synnedsättningar.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2024-05-06
Anna Larsson, Avdelningschef	2024-05-03