

## **Granskningsutlåtande Detaljplan för Kylfacket 1 i stadsdelen Johanneshov i Stockholm Dp 2017-02397**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	3
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	11
Övriga.....	15
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>17</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>17</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>24</b>

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av första etappen i Slakthusområdet till en blandstad med utgångspunkt i planprogrammet.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2020-08-26– 2020-09-22. Under granskningen har 23 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men andra framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller markföreningar, buller, trafik och teknisk infrastruktur. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att delar av bebyggelsen minskas i höjd, att bullrande verksamheter i Slakthusområdet begränsas, utökning av förskolegårdar och att respektavstånd behövs från planerade gångvägar i Frötallen. Kontoret bedömer att planförslaget är ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsbyggnadsmål och att en funktionsblandad

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

stadsdel med hög kvalitet i det offentliga rummet möjliggörs. Kontoret anser att förslaget är en god avvägning mellan olika intressen.

Med anledning av de synpunkter som inkommit har bullerutredningen uppdaterats och avsnittet i planbeskrivningen justerats. Därutöver har en ny bestämmelse gällande buller införts på plankartan. Fördjupad miljöutredning i bevarade byggnader har utförts och planbeskrivningen har förtydligats angående föreningssituationen och lämpliga åtgärder. Planbeskrivningen har också kompletterats med förtydligande angående skyfallshanteringen.

Av tekniska skäl har avgränsningen för ett område för elnätstation justerats.

Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts. Kontoret anser att ovanstående förtydliganden och kompletteringar inte är av sådan betydelse att ytterligare en ny granskning behöver göras.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av första etappen i Slakthusområdet till en blandstad med utgångspunkt i planprogrammet. Tillkommande bebyggelse ska utgöra ett värdefullt arkitektoniskt tillskott. Detaljplanens syfte är också säkerställa ett skydd och långsiktigt bevarande av befintliga byggnader genom att möjliggöra centrum- och kontorsändamål anpassat till deras kulturhistoriska värden. Detaljplanområdet för etapp ett utgörs i dagsläget av i huvudsak industriverksamheter.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av cirka 900 nya bostäder, en idrottshall, en grundskola (årskurs F-9) och tre förskolor. Därutöver skapas även lokaler för kontor, service och handel och centrumändamål. De tillkommande cirka 900 bostäderna är en betydande del i uppfyllandet av Stockholms bostadsmål. Inom etapp ett föreslås två parker, naturparken Frötallen i väst och en park kallad Fällan. Utöver dessa kommer ett flertal fickparker att planeras i anslutning till bostadskvarteren, för att tillgodose områdets behov av offentliga rum och grönska.

Gatustrukturen utgår från befintligt gatunät, med några avgörande kompletteringar. Hallvägens förlängning ner till Enskedevägen i söder korsar på vägen en ny östvästlig vägförbindelse, kallad

Diagonalen. De båda gatorna är viktiga för att koppla samman Slakthusområdet till omkringliggande stadsdelar.

### **Granskning**

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2020-08-26 – 2020-09-22. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, på Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 8A samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### **Process**

I planbeskrivningen tillhörande rubricerat ärende framgick felaktigt att kommunen drivit processen genom ett utökat förfarande enligt PBL (2010:900). Planarbetet har under samråd och granskning drivits med standardförfarande.

Stadsbyggnadskontoret har inför stadsbyggnadsnämndens beslut vid tjänsteskrivelse för redovisning av samråd SBN 2020-02-20 §13 angivit korrekt förfarande.

Stadsbyggnadskontoret vill med anledning av ovanstående informera berörda om felaktigheten i granskningshandlingen. Detta påverkar inte planens syfte eller innehåll.

### **Synpunkter inkomna under granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### **Remissinstanser**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att medföra att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet samt till risken för översvämningar. Kommunen behöver därför inför antagandeskedet säkerställa att platsen blir lämplig för sitt ändamål avseende risken för översvämning, buller och markföroreningar. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

### *Översvämningsrisk*

Inför granskningskedet har en ny skyfallsmodellering tagits fram som visar att utflödet från Slakthusområdet som helhet kommer minska efter genomförandet. Länsstyrelsen anser att de förslag som framförs för att minska vattenflödet från planområdet är bra, dock är förslagen till stora delar beroende av att kommande etapper planläggs och genomförs. Kommunen anger att man kommer låta etableringsytor hantera skyfall under tiden området byggs ut eller om utbyggnaden av Slakthusområdet inte kommer ske som planerat. Länsstyrelsen anser att kommunen inför antagandeskedet behöver förtydliga vilka etableringsytor som avses och om dessa kan ta omhand den mängd vatten som krävs för att förhindra att omkringliggande områden drabbas negativt av planens genomförande.

### *Buller*

I vissa kvarter är det en förutsättning för att klara förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida motsvarande 55 dBA ekvivalent nivå eller att lägenheter om högst 35 kvadratmeter utförs. Länsstyrelsen framförde i samrådsskedet att lägenhetsutformningen därför behöver regleras i plankartan. Kommunen har inför granskningskedet inte infört några planbestämmelser gällande lägenhetsutformning och Länsstyrelsen vidhåller därför synpunkterna från samrådet. Vidare framförde Länsstyrelsen att kommunen behöver säkerställa eventuellt nödvändiga åtgärder för att klara riktvärdena för uteplats. I bullerutredningen framgår att bullernivåerna troligen överstiger 55 dBA och att det därför kan krävas ett ljudabsorberande skärmtak för vissa av uteplatserna. Det saknas dock en tydlig redovisning av hur bullernivåerna för uteplatserna blir i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver förtydliga om bullerdämpande åtgärder är nödvändiga och vid behov reglera dessa åtgärder i plankartan. Kommunen har inför granskningskedet förtydligat att en befintlig verksamhet kan vara kvar i närområdet även efter planens antagande. Verksamheten alstrar buller men kommunen anger att åtgärder i form av täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtaken på delar av bebyggelsen skulle leda till att riktvärdena för industribuller kan klaras. Dessa åtgärder finns dock inte reglerade i plankartan varför Länsstyrelsen anser att kommunen behöver införa planbestämmelser för att säkerställa att riktvärdena kan klaras.

### *Markföroreningar*

Inför granskningskedet har vissa kompletterande utredningar genomförts avseende föroreningssituationen i området, dock inte alla som rekommenderats i utredningarna. Utredningarna visar främst hur föroreningarna ser ut kopplat till den gällande

markanvändningen. För den nya markanvändningen i området pågår flera utredningar vilka är viktiga för att det ska gå att avgöra om marken är lämplig för sitt planerade ändamål eller inte.

Under granskningskedet pågår fortsatt provtagning av inomhusluft i de byggnader som ska bevaras inom planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen inför antagandeskedet behöver visa att inomhusluften inte kommer att bli hälsofarlig.

I planbeskrivningen anges att föroreningarna i området bedöms vara hanterbara och inte utgöra något hinder för planens genomförande. Det anges också att påträffade föroreningar inte är flyktiga eller lätttrörliga. Detta stämmer inte överens med vad som framgår i den översiktliga miljötekniska markundersökningen (Sweco 2019-09-04) eller i den översiktliga miljötekniska markundersökningen (Liljemark consulting 2019-11-06). I Swecos undersökning anges bl.a. att tätare provtagning behöver göras samt undersökning under byggnader då föroreningsrisk finns där. I den översiktliga miljötekniska markundersökningen (Liljemark consulting 2019-11-06) anges bl.a. att det kan finnas hälsorisker med påvisade föroreningar i området i framtiden. Det gäller såväl vid markarbeten, men också omställning till känslig markanvändning. I rapporten framgår att det på vissa allmänna platser har påträffats föroreningshalter som överskrider nivåerna för känslig markanvändning med avseende på PAH:er och alifater. Däribland har PAH-M påträffats som är ett flyktigt ämne. Länsstyrelsen anser därför att kommunen inför antagandeskedet behöver göra en avgränsning och en riskbedömning av föroreningarna för att säkerställa att föroreningarna inte sprids till de planerade bostäderna.

Med avseende på vad som ovan anfört behöver kommunen inför antagandeskedet visa att den planerade markanvändningen är lämplig för sitt ändamål utifrån risken för människors hälsa.

#### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på detaljplanen.

- Sektionen som redovisar användningen T1 i plankartan överensstämmer inte med övre begränsning av bestämmelsen.
- Vissa kvarter har byggrätt direkt angränsande mot parkmark vilket komplicerar fastighetsskötsel. Att lämna lite prickmark närmast parkmarken är att rekommendera.
- E-områden inom parkmark saknar angöring.
- Några kartor i planbeskrivningens fastighetsrättsliga del redovisar inte korrekt planområdesgräns.

#### Trafikverket

Trafikverket yttrade sig i samrådet om att tillkommande trafikströmmar kan ge negativa effekter för trafikplats Sofielundsplan liksom för väg 73 och väg 75 och att konsekvenserna av den trafikstring som exploateringen medför behöver studeras noggrant. Trafikverkets synpunkter från samrådet kvarstår. Kompletteringar behöver ske och trafikanalyser behöver tas fram som visar hur trafiken från det planerade området påverkar omkringliggande primära vägnät.

#### Trafikförvaltningen, SLL

I RUF5 2050 pekas Slakthusområdet ut som en del av den regionala stadskärnan. Området bör planeras som en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö där kollektivtrafik och nyttotrafik prioriteras i gaturummet. Områdets funktion som bytespunkt mellan trafikslag är viktigt att säkerställa.

Planbeskrivningen nämner att Hallvägen kan trafikeras av buss men att den blir förhållandevis smal. Trafikförvaltningen anser att det är viktigt att lokal- och närtrafik ges möjlighet att trafikera Hallvägen och att gator ska utformas enligt RiBuss, regionens riktlinjer för utformning av gator för busstrafik.

I planbeskrivningen beskrivs att ”Genomförandeavtal ska tecknas mellan aktuella byggaktörer och huvudman för nya tunnelbanan kopplat till exploatering ovanför tunnelbanan.”. Trafikförvaltningen anser att genomförandeavtal endast finns i de fall parterna identifierat ett behov av detta.

Plankartan måste kompletteras så att användningen T1 från gällande tilläggsplan förs över fullt ut.

#### Trafikkontoret

Trafikkontoret noterar att flera av de reservationer som kontoret hade under samrådsskedet har arbetats in i detaljplanen, vilket är positivt. Då flera processer pågår samtidigt, såsom systemhandlingen för både etapp ett och Slakthusområdet, är det svårt att framföra ytterligare synpunkter än de som framfördes i samrådet. I fortsatt arbete med systemhandlingen är det viktigt att säkerställa en funktion och utformning av de allmänna ytorna som fungerar över tid.

Avseende plankartans utformningsbestämmelser f10 samt f15 gäller fria höjder och bredder enligt dokumentet *Planeringsstöd för byggnation till allmänplatsmark*.

För de gator som i detaljplanen är utpekade som gator med busstrafik är det viktigt att säkerställa att gaturummet ger den möjligheten. Även om de inte trafikeras initialt är det viktigt att den flexibiliteten finns i framtiden.

Gällande tillgänglighet är det viktigt att utformningen är konsekvent både inom planområdet och mot övriga staden. I frisen mellan kvartersmark och fastighetsmark behöver nivåkillnaden mot allmän plats märkas ut med kontrasterande material. Även beläggning är viktigt, exempelvis kan grusytor såsom i Diagonalen innebära olägenheter för gång- och cykeltrafikanter då gruset kan sprida sig. Trafikkontoret skulle även vilja se en beskrivning hur området kopplar till anslutande cykelvägnät.

Då all angöring på lokalgatorna i planbeskrivningen planeras på körbana borde mobilitetshubben kompletteras med en funktion för samlastning/omlastning. Detta är särskilt viktigt ur trafiksäkerhets-synpunkt i och med planens prioritering av gående och cykel.

Trafikkontoret är positivt till att granskningshandlingarna är kompletterade med en plan för mobil sopsug inom etapp ett, om planarbetet med sopsugsstationen för området blir fördröjd. Det är viktigt att fraktionssorteringen på kvartersmark blir nåbar på ett framkomligt och trafiksäkert sätt.

Trafikkontoret anser att elnätstationerna bör göra ett så litet avtryck i Frötallen som möjligt liksom att angöringsvägarna är trafiksäkra. Generellt bör anläggningar av den typen placeras på kvartersmark så att de inte tar mark från allmänna grönytor.

#### Miljö- och hälsoskydds nämnden

Miljö- och hälsoskydds nämnden är i huvudsak positiv till planförslaget men anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en fördjupad bedömning av förutsättningarna att kunna samlokalisera bostäder med idrotts- och kulturarrangemang vid Tele2 Arena.

När arenan planerades brukades inte de bedömningsgrunder avseende störande buller som nämnden anser gäller. Det är Folkhälsomyndighetens inomhusriktvärden som tillämpas vid bedömning om olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken.

Dessa riktvärden inkluderar bland annat lågfrekvent buller som är vanligt förekommande vid musikevenemang.

Nämndens tidigare synpunkter om att förebygga bullerstörningar från lokal evenemangsverksamhet har inte beaktats i granskningsförslaget utan planhandlingarna hänvisar till att bullerdämpande verksamheter är en del av verksamhetsutövarens ansvar. Nämnden vill framhålla att om riskerna för störningar inte studeras och förebyggs kan detta innebära att nämnden som myndighet måste ingripa och begränsa verksamheterna med stöd av miljöbalken. Detta skulle i så fall kunna påverka möjligheterna att genomföra stadens visioner för Slakthusområdet som evenemangs- och nöjespunkt. Dessa konsekvenser bör redovisas i detaljplanen.

#### Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen anser att de föreslagna förändringarna avseende skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen innebär ett försvagat skydd för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna gentemot samrådshandlingen. Kulturförvaltningen anser att det finns förtjänster med att bestämmelserna är mer sammanfattande och generella men vill påpeka att det för några byggnader är önskvärt att precisera ett bevarande. Det gäller exempelvis byggnaderna 41, 48 och 49 som har ursprungliga gjutjärnsfönster. Dessa bör skyddas med q-bestämmelse.

Byggnad 41 är skyddad med bestämmelserna q1 och q2. Då volymen skyddas genom bestämmelsen q1 genom att inga på- eller tillbyggnader tillåts och q2 reglerar skydd av fasaden innebär detta att de ursprungliga ventilationshuvorna kan tas bort. Dessa huvor är ovanliga, är starkt karaktärsskapande för byggnaden och har ett dokumentvärde. De bör skyddas med en q-bestämmelse.

Kulturförvaltningen anser att skrivningen ”i överensstämmelse med originalutförande” bör återinföras för bestämmelsen k1 då det annars lämnas ett för stort tolkningsutrymme.

Boverket har tagit bort stora Q som markanvändningsbestämmelse men Stockholm stad har valt att fortsatt använda den då ingen nybyggnadsrätt ges i de fall en byggnad skulle raseras. I planförslaget används den med specificeringen centrum och kontorsändamål för byggnaderna 41, 48 och 49. Det är inte brukligt att använda bestämmelsen Q med en precisering av användningsområde.

Stadsutvecklingsenheten vidhåller i övrigt tidigare framförda synpunkter.



#### Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen anser att det är viktigt att cykelparkering anordnas i direktanslutning till idrottshallens entréer och att det finns en hämtnings- och lämningszon vid gatuentrén för biltransport. I övrigt har förvaltningen inget att erinra.

#### Stockholm Vatten och Avfall

Stockholm Vatten och Avfall är införstådda med att tidplanen för Slakthusområdets sopsugsterminal kan komma att förskjutas. Med den information som Stockholm Vatten och Avfall att det är troligt att sopsugsterminalen kan stå färdig 2025, alltså innan första inflyttning i Slakthusområdet. Bolaget bevakar behovet av en provisorisk avfallshantering genom en temporär stationär sopsug alternativt kärl under en begränsad tid. Mobil sopsug som rekommenderats av trafiknämnden är inte aktuellt.

Från och med den 1 januari 2021 blir matavfallsinsamling obligatoriskt för verksamheter som serverar fler än 25 portioner per dag och för övriga verksamheter samt hushåll från och med den 1 januari 2023. För verksamheter som genererar större mängder matavfall, t ex livsmedelsbutiker, storkök och restauranger, rekommenderas en kombitank.

#### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi Fjärrvärme/Fjärrkyla konstaterar att det finns befintliga fjärrvärmeledningar i området. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar så är det bra med tidig information och samrådsmöten. Eventuella åtgärder i ledningsnätet bekostas av exploitören. Stockholm Exergi vill även framhålla att bolaget kan försörja planområdets bebyggelse med fjärrvärme och fjärrkyla.

Stockholm Exergi avdelningar Undermarksanläggningar, Produktionsanläggningar och Småskalig produktionsanläggningar har ingen erinran.

#### Ellevio

Ellevio har en fördelningsstation på fastigheten Isterbandet 5, mot Enskedevägen, och behöver ett skyddsavstånd för de magnetfält som stationen och kabelförbindelserna alstrar. För nya byggnader bör man vid planering eftersträva en utformning och placering som begränsar exponeringen för elektromagnetiska fält. Ellevio behöver ett skyddsavstånd för brandrisk om 10 meter räknat från

stationsbyggnaden till närmaste bostads husfasad. Planområdet beror del av Isterbandet 5 som är upplåten med tomträtt till Ellevio. Särskilt samråd krävs för upprättande av avtal och överenskommelse mellan staden och Ellevio avseende markintrång för allmän platsmark.

Nytt och anpassat lokalnät byggs i planområdet och tidigare i processen har det framkommit att varje detaljplan behöver vara självförsörjande gällande tillgänglig effekt. Av den anledningen behöver antalet och kapaciteten i de planerade nätstationerna måste anpassas till slutligt beställda effekter från verksamheterna inom planområdet. Verksamheterna och dessas läge i förhållande till nätstationerna behöver anpassas och enskilda effektbehov som kräver mer än en servis måste planeras in med hänsyn till tillgängligt kapacitetsutrymme för beslutade nätstationslägen i planen. Ytterligare E-områden kan behövas.

Befintlig platsbyggd nätstation i detaljplanens södra del vid Frötallen kommer att behöva utökas för ytterligare kapacitet och därmed behöver också E-området utökas. Ellevio förordar generellt att prickmark inte används inom E-områden för att öka flexibiliteten. Mark behöver reserveras inom allmän plats för den stora mängd kablar som går mellan nätstation och anslutningspunkter.

Ellevio önskar fortsatt kontakt i frågan om elförsörjningen samt en avstämning av plankartan så att begärda kapaciteter och lösningar för detta kan fastställas. Utöver färdig plan behöver även kapacitet för byggkraft beaktas. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

#### PostNord

PostNord menar att för att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till chaufförers och brevbärarens arbetsmiljö så ska utdelningen standardiseras. För flerbostadshus ska detta ske genom att post tas emot i en fastighetsbox på entréplan.

#### Storstockholms brandförsvaret (SSBF)

SSBF har inget nytt att kommentera utöver det som kommunicerades i samrådet.

**Vattenfall Eldistribution AB**

Vattenfall har ingen elnätanläggning inom aktuell detaljplan eller dess närhet och har därför inget att erinra.

**Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)**

MSB avstår från att yttra sig.

**Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)**

SISAB är positiva till att möjlighet till skola och förskola skapas inom Slakthusområdet men är negativa till skolgårdens yta. I planhandlingarna nämns att friyta per barn bör vara 30 m<sup>2</sup>/elev men inte att den yta som föreslås i planen endast är 6,5 m<sup>2</sup>/elev. SISAB efterfrågar en förklaring och motivering till varför ytan per elev inte uppnås liksom en värdering av skolgårdsyta gentemot andra intressen. Konsekvenserna för eleverna behöver beskrivas och planbeskrivningen bör kompletteras med att friytan inte är god standard och ska ses som ett undantag i förhållande till framtida planering.

Under den mark som markanvisats för skola föreslås ett garage vilket kommer att generera ökad trafik runt skolan. Garagets infart korsar en gångväg utmed skolgården. SISAB anser att åtgärder för att kompensera försämringen av trafiksäkerheten som garaget innebär måste genomföras. SISAB ställer sig även frågande till hur det gemensamma golv som föreslås i detaljplanen är värderat utifrån trafiksäkerhetsaspekt. Dagens trafikmiljö kan inte betraktas som säker för barn och om den ska utgöra förebild för det framtida området måste detaljplanen redovisa förbättringar. Kommer det att vara tydligt var barnen ska gå och cykla och kommer det vara skilt från biltrafiken? Om höjdsättningen i plankartan medför att trottoarer inte kan byggas så bör detta ses över.

**Stockholm Business Region (SBR)**

SBR anser att planförslaget väl följer de intensjoner som finns i översiktsplanen och i Vision Söderstaden men hade gärna sett att en analys av arbetsplatspotential tagits fram för att säkerställa att föreslagna ytor för kontor och handel stämmer överens med det reella framtida behovet.

**Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

OKQ8 AB, Skinkan 2

OKQ8 bedriver verksamhet på fastigheten Skinkan 2 vilken är upplåten av Stockholms stad med tomträtt. Delar av fastigheten är i planförslaget markerad som GATA för Hallvägens tänkta

förlängning mot Enskedevägen. Då det är sannolikt att användningen kommer att ändras för Skinkan 2 och omgivande fastigheter i en senare etapp är det enligt OKQ8 både onödigt och olämpligt att föregripa kommande detaljplaner genom att inkludera Hallvägens södra del i aktuell etapp. OKQ8 motsätter sig i detta skede den planerade ändringen av Skinkan 2.

Gemensam lista för fyra sakägare, däribland boende 1 och 2  
Boende på fyra fastigheter lämnar ett gemensamt yttrande och är positiva till detaljplanens ambitioner att skapa en urban blandning av funktioner liksom att planen innehåller flera positiva inslag som exempelvis bevarandet av befintliga byggnader av hög kvalitet.

De boende anser däremot att byggnadshöjden i kvarteren närmast Frötallen (kv. H, K och P) är för hög och att höjden strider mot planens och kvalitetsprogrammets intentioner att möta skalan mot de befintliga villorna. Bebyggelsen kommer även att minska Frötallens solljus. De boende föreslår att kv. H och P sänks med minst en våning och att den högsta delen av kv. K sänks med minst två våningar. Takterrasser ska inte placeras högre än befintliga villor. De boende refererar till att Rådet till skydd för Stockholms skönhet framförde liknande synpunkter under planens samråd.

De boende anser att åtgärder behöver vidtas för att begränsa framtida biltrafik på Lindevägen då de är oroliga för att den ska öka, något som skett på grund av Lindeskolan. Byggtrafik till Slakthusområdet ska heller inte trafikera villaområdet.

De boende konstaterar att de redan i dagsläget störs av fläktar och tekniska anordningar och anser att det ska regleras i detaljplanen att gamla och nya installationer ska vara bullerdämpade. De störs även av ljud från klubbar och konserter under sena kvällar och nätter och har anmält klagomål angående nattlig störning. Bullerdämpning av klubbar och konserter är viktigt och placeringen av sådana verksamheter bör övervägas noga så att dessa inte påverkar villaområdet. Nya klubbar och utomhusverksamheter ska ha bästa bullerdämpning vilket bör regleras i detaljplanen liksom att högtalarsystem och terrasser bör riktas från villaområdet. Det sistnämnda gäller särskilt terrassen i kv. H. Villabebyggelsen i närheten är från början av 1900-talet och har därför inte modern standard på ljudisolering på fönster med mera och bullerdämpningen bör anpassas efter detta.

De boende noterar att den planerade spången och rutschbanan med utsiktstorn i Frötallen är placerad i direkt anslutning till villornas tomtgränser. Om anläggningarna är upphöjda kommer dessa att innebära en betydande olägenhet genom insyn från förbipasserande.

Visualiseringen på hemsidan visar höga träd som skyddar mot insyn, men sådana finns inte. Gångstråket måste flyttas till mitten av parken och plank ska byggas mot de berörda tomterna. Belysning av fasader och gångstråk får inte riktas mot eller störa villorna.

#### Boende 1

Boende i villaområdet väster om planområdet är positiva till detaljplanens ambitioner att skapa en urban blandning av funktioner liksom att planen innehåller flera positiva inslag som exempelvis bevarandet av befintliga byggnader av hög kvalitet.

Boende konstaterar att de redan i dagsläget störs av fläktar och tekniska anordningar och anser att det ska regleras i detaljplanen att gamla och nya installationer ska vara bullerdämpade. De störs även av ljud från klubbar och konserter under sena kvällar och nätter och har anmält klagomål angående nattlig störning. Bullerdämpning av klubbar och konserter är viktigt och placeringen av sådana verksamheter bör övervägas noga så att dessa inte påverkar villaområdet. Nya klubbar och utomhusverksamheter ska ha bästa bullerdämpning vilket bör regleras i detaljplanen liksom att högtalarsystem och terrasser bör riktas från villaområdet. Det sistnämnda gäller särskilt terrassen i kv. H. Villabebyggelsen i närheten är från början av 1900-talet och har därför inte modern standard på ljudisolering på fönster med mera och bullerdämpningen bör anpassas efter detta.

Boende anser att åtgärder behöver vidtas för att begränsa framtida biltrafik på Lindevägen då de är oroliga för att den ska öka, något som skett på grund av Lindeskolan. Byggtrafik till Slakthusområdet ska heller inte trafikera villaområdet.

Boende anser däremot att byggnadshöjden i kvarteren närmast Frötallen (kv. H, K och P) är för hög och att höjden strider mot planens och kvalitetsprogrammets intentioner att möta skalan mot de befintliga villorna. Bebyggelsen kommer även att minska Frötallens solljus. De boende föreslår att kv. H och P sänks med minst en våning och att den högsta delen av kv. K sänks med minst två våningar. Takterrasser ska inte placeras högre än befintliga villor. De boende refererar till att Rådet till skydd för Stockholms skönhet framförde liknande synpunkter under planens samråd.

#### Boende 2

Boende i villaområdet väster om planområdet är vidhåller sina synpunkter från samrådet. De är positiva till detaljplanens ambitioner att skapa en urban blandning av funktioner liksom att

planen innehåller flera positiva inslag som exempelvis bevarandet av befintliga byggnader av hög kvalitet.

Boende anser däremot att byggnadshöjden i kvarteren närmast Frötallen (kv. H, K och P) är för hög och att höjden strider mot planens och kvalitetsprogrammets intentioner att möta skalan mot de befintliga villorna. Bebyggelsen kommer även att minska Frötallens solljus. De boende föreslår att kv. H och P sänks med minst en våning och att den högsta delen av kv. K sänks med minst två våningar. Takterrasser ska inte placeras högre än befintliga villor. Takterrassen i Kv. H ligger exempelvis mellan 7 till 11 meter över de närmaste villornas övervåningars golvbjälklag. De boende refererar till att Rådet till skydd för Stockholms skönhet framförde liknande synpunkter under planens samråd och att kulturnämnden och länsstyrelsen ansåg att skalmötet mellan bevarade och nya byggnader är för framträdande. Boende anser att de högra byggnaderna passar bättre mot arenaområdet och att det mot Frötallen och villorna bör vara lägre bebyggelse.

I detaljplanen ges intrycket att Frötallen är en tät skog vilket inte stämmer. Det är lätt att bli lurad av digitala foton och Google Maps då sly och ett fåtal träd kan ge ett grönt intryck. De träd som finns fungerar inte som ett insynsskydd mellan villorna och tilltänkt byggnad i sex våningar.

Boende konstaterar att de redan i dagsläget störs av fläktar och tekniska anordningar och anser att det ska regleras i detaljplanen att gamla och nya installationer ska vara bullerdämpade. De störs även av ljud från klubbar och konserter under sena kvällar och nätter och har anmält klagomål angående nattlig störning. Bullerdämpning av klubbar och konserter är viktigt och placeringen av sådana verksamheter bör övervägas noga så att dessa inte påverkar villaområdet. Nya klubbar och utomhusverksamheter ska ha bästa bullerdämpning vilket bör regleras i detaljplanen liksom att högtalarsystem och terrasser bör riktas från villaområdet. Det sistnämnda gäller särskilt terrassen i kv. H.

Boende anser att åtgärder behöver vidtas för att begränsa framtida biltrafik på Lindevägen då de är oroliga för att den ska öka, något som skett på grund av Lindeskolan. Byggtrafik till Slakthusområdet ska heller inte trafikera villaområdet.

Boende noterar att den planerade spången i Frötallen är placerad i direkt anslutning till villornas tomtgränser. Om anläggningarna är upphöjda kommer dessa att innebära en betydande olägenhet genom insyn från förbipasserande. Visualiseringen på hemsidan visar höga träd som skyddar mot insyn, men sådana finns inte. Gångstråket måste flyttas till mitten av parken och plank ska byggas mot de berörda tomterna. Plank finns idag från Lindevägen 31 och norrut,

men inte från Lindevägen 33 och söderut och detaljplanen bör kompletteras så att bygglov för plank inkluderas. Belysning av fasader och gångstråk får inte riktas mot eller störa villorna.

### Boende 3

De boende är överlag glada över att det nya området som gränsar till deras villabebyggelse tar hänsyn till befintliga kultur- och byggnadsvärden och ser fram emot att det blir en levande stadsdel.

De önskar däremot att byggnaderna i Frötallen ska höjdbegränsas, framförallt vid Fällan. Planbestämmelsen för platsen är ”plattform – plattform, trappor, fallskydd och rutschkana”. De boende föreslår att bestämmelsen kompletteras med en tydlighet i var plattformen tillåts samt en högsta totalhöjd för denna för att på så sätt säkerställa att övergången till villaområdet görs varsamt. I visualiseringarna i Gestaltnings-PM Allmänplatsmark visualiseras ett utsiktstorn på 6-7 meters höjd placerat cirka åtta meter från närmaste tomtgräns i kvarteret Slakthuset vilket de boende ser som problematiskt delvis ur insynsperspektiv och delvis ur rent estetiskt perspektiv.

Visualiseringen som tillhör detaljplanen är bristfällig, exempelvis saknas bakomliggande villor i vyerna från Fällan eller döljs av fiktiva höga lövträd. I Gestaltnings-PM Allmänplatsmark visas en sektion som är felaktig då utrymmet mellan bergskant och närmaste tomtgräns är cirka tolv meter och med en ytterst begränsad jordmån växer där endast ett fåtal lägre tallar. Detta innebär dessutom att gångvägen ligger långt inne på angränsande tomtmark vilket ger ett skevt rumsintryck. Att bygga ett torn på denna begränsade yta bör undvikas, och en låg plattform som fullföljer den varsamma övergången till närliggande område förordas som alternativ. Det utsiktstorn i Årstabergsparken som används som jämförelse för att beskriva de värden ett torn kan ge har en mycket mer långsträckt utsikt och är inte en relevant jämförelse.

### Övriga

#### BUMS – barns utemiljö i staden

BUMS konstaterar att ingen av de invändningar som de hade i samrådsskedet gällande bland förskolegårdarnas storlek, läge och utformning har lett till revideringar i detaljplanen. BUMS anser att detta tydligt visar att samrådsskedet ligger för sent då det uppenbarligen inte går att påverka förslaget utan att det är ett cyniskt spel för gallerierna. Det i markanvisningsstadiet eller tidigare som förskolor och skolors behov behöver säkerställas. Varför görs ett funktionsprogram för förskolorna och en barnkonsekvensanalys när det inte får någon inverkan på planprocessen.

BUMS anser att förskolegårdarna är för små och genomgående håller uppseendeväckande låg kvalitet och att inget tyder på riktningen kommer att ändras i Slakthusområdets kommande etapper. Frågan om barns utemiljö har nu ett brett erfarenhets- och forskningsunderlag där det samfällt konstateras att det är viktigt att barn kan vistas mycket utomhus och röra sig fritt utan trängsel och risk för konflikter. Likaså att de kan hitta naturlig terräng att utforska och utmana, att slippa dela gård med boende, att kunna vara ute även när det är lite personal samt att de ska slippa omgärdas av höga hus. Detta kräver en minimiyta totalt såväl som per barn. Barn under fem år vistas i sin stadsdel hela dagarna och därför borde deras behov tillgodoses tidigt i planeringen och inte behandlas som den restpost som BUMS anser att den är i detaljplanen.

I tjänsteutlåtandet som sammanfattade samrådet står det lakoniskt att synpunkter inkommit om förskolegårdar. Det står också att planförslaget enligt barnkonsekvensanalysen behöver utvecklas för att främja barns och ungas fysiska, mentala och sociala utveckling och att kontoret i stort delar bedömningen. Under tjänsteutlåtandes rubrik *Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande* konstateras att en stor del av synpunkterna berör avvägningen mellan olika intressen inom den täta stadsstruktur som förslaget innebär. Försörjningen av förskoleplatser med tillräckligt stora gårdar, tillgång till fria och olika framkomlighetsanspråk är intressen som ställs mot den tydligt uttalade ambitionen om en tät stadsdel. Intressekonflikten mellan barns behov av rörelse och yta och stadens ambition att bygga en tät stad har resulterat i en lösning med mycket lite grönyta och mörka förskolegårdar inne i kvarteren. De små barnen får betala för den höga exploateringsgraden och lösningen blir att gårdarna dels samutnyttjas med boende och dels att det blir slittåliga material såsom plastgräs och gummimattor. Uppoffringen sker alltså bara på barnsidan och det är tydligt på formuleringarna att barnens miljö ses som en restpost i ett effektivt markutnyttjande.

Under avsnittet *Föreslagna revideringar* nämns ett antal saker som ska studeras vidare, men förskolegårdarna nämns inte alls. BUMS anser därför att det som redovisats för politiken är hårt redigerat och beträffande förskolegårdar inte alls vidarebefordrar de mycket kritiska åsikter som framkommit under samrådet. Förskolebarns utemiljö hade ett stort utrymme under efterkrigstiden och framåt, något som förklarar att ytan per barn i söderort är 30 kvm per barn, vilket ändå är under Boverkets rekommendation på 40 kvm per barn. Tittar man på de nya områden som kommit i trakten under senare år så är ytan nere på under 10 kvm per barn och



Slakthusområdet når inte ens det. Årstafältet förefaller i stor utsträckning endast ha utsläppsgårdar och där är man nere på så låga tal som 3 kvm per barn. BUMS undrar om inte det är en skrämmande helomvändning i synen på barns behov alternativt viljan att åstadkomma bra barnmiljöer. BUMS kan bara se förklaringen att det är en exploateringsekonomisk cynism som borde bli en stor politisk fråga. Då BUMS synpunkter i samrådet inte ledde till någon förändring i granskningen bifogar de dessa i repris som bilagor.

### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Att utöka skol- eller förskolegårdar.
- Att sänka byggnadshöjder i kvarter H, K och P.
- Att förbjuda takterrasser mot väster i kvarter H.
- Att undanta fastigheten Skinkan 2 från planområdet.
- Att fortsatt utreda trafikstringen inom aktuell detaljplan.
- Att ändra bevarandebestämmelserna avseende gjutjärnsfönster och precisering av användningen Q.
- Att bredda Hallvägens sektion.
- Att minska E-området i Frötallen.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### **Friytor och förskolegårdar**

Synpunkter har inkommit avseende friytor och förskolegårdar från framförallt Skolfastigheter i Stockholm AB och BUMS – barns utemiljö i staden. Synpunkterna rör framförallt mängden friyta per barn och en förklaring och motivering till att ytan inte är större efterfrågas samt att konsekvenserna av detta beskrivs.

Stadsbyggnadskontoret är medvetet om konflikten mellan barns utemiljö och den täthet som eftersträvas inom programområdet. I det till detaljplanen föregående programskedet studerades särskilt möjligheten att uppnå en tät stadsdel samtidigt som antalet förskoleplatser bibehölls i enlighet med berörd stadsdelsförvaltnings prognoser. Slutsatsen i det arbetet var att förskolegårdarna var tvungna att ianspråkta stora delar av gårdarna i de kvarter där förskolor planeras vilket i förlängningen medför att övriga gemensamma ytor inom kvarteren såsom tak behöver användas för utemiljö för boende. Förskolegårdarna förväntas också behöva samutnyttjas genom att boende nyttjar dessa efter ordinarie verksamhet. En annan konsekvens är också att slitaget kommer vara stort.

Kontoret är medvetet om att föreslagna förskolegårdar är mindre än de riktlinjer som ges av bland annat Boverket.

Behovet av större förskolegårdar framgår också i utförd barnkonsekvensanalys. Kontoret delar i stort bedömningarna i barnkonsekvensanalysen, men konstaterar att kontoret har att göra avvägningar mellan flera intressen, däribland det allmänna intresset av en effektiv markanvändning i ett läge som är att likställa med innerstaden gällande service och kommunikationer.

Behovet av större förskolegårdar ska också vägas mot behovet av friyta för barn i alla åldrar. Det strategiskt beslutet att inte ge parkerade bilar utrymme på allmänna platser ger förutsättningar för gator med trafik på fotgängarnas villkor och gågator skapar möjlighet för vistelse på fler ytor inom området än det som redovisats som parkmark. Barn i alla åldrar ges då sammantaget bättre förutsättningar för utevistelse och rörelse än traditionellt utformade gator.

Sammanfattningsvis anser kontoret vid en samlad bedömning att förslagets avvägning mellan att möjliggöra ett stort antal nya bostäder och uppfylla ovan nämnda intressen är motiverat och lämpligt i detta centrala läge med mycket god kollektivtrafik.

#### Arkitektur och gestaltning

Boende framför synpunkter på byggnadshöjden i kvarter H, K och P, vilken de tycker är för hög och inte följer planens och kvalitetsprogrammets intentioner avseende mötet med befintliga villor. Kvarter H och P föreslås sänkas med minst en våning och den högsta delen av kvarter K minst två. Takterrasser ska inte placeras högre än befintliga villor. Kontorets bedömning är att mötet med de befintliga villorna sker på en god nivå. Bebyggelsens höjd är i västra delen av området sett lägre för att möta befintlig bebyggelse på ett bra sätt.

Synpunkter framförs från Trafikkontoret avseende att utformningen av mark behöver vara konsekvent inom området av tillgänglighetsskäl. Kontorets bedömning är att detta kan hanteras i projekteringen och synpunkten vidarebefordras till exploateringskontoret som ansvarar för utbyggnaden av allmän plats.

#### Kulturmiljö

Synpunkter har framförts av Kulturförvaltningen avseende skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen, där förvaltningen anser att skyddet av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har försvagats sen samrådet. Kontorets bedömning är att beskrivningen av byggnadernas värdebärande karaktärsdrag är tydligare i granskningshandlingen och att bevarandebestämmelserna

därigenom är mer stringenta. Kontoret delar däremot Kulturförvaltningens synpunkt att de ursprungliga ventilationshuvarna bör bevaras och planbeskrivningen förtydligas avseende detta.

#### Parker och grönområden

Boende framför synpunkter på placering av spång, rutschkana och utsiktstorn i Frötallen. Dess placering i direkt anslutning till villorna kommer att innebära en olägenhet för de boende, liksom belysning av gångstråket. Visualiseringen som av detta redovisar höga träd som skyddar från insyn, men sådana finns inte.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att visualiseringarna mycket riktigt visar en alltför frodig växtlighet vid villorna. Detta påpekades av närboende under samrådet och har inte reviderats som avsett, vilket kontoret beklagar. Detaljutformning av allmän plats regleras inte i detaljplanen. Exploateringskontoret som ansvarar för utbyggnaden av allmän plats har fått ta del av närboendes synpunkter.

#### Gator och trafik

Trafikverket har i granskningen framfört synpunkter avseende trafikalstringen från planområdet.

Projektet ser inte att etapp 1 kommer medföra någon direkt större påverkan på mängden trafik inom området, utan främst att ny bebyggelse ersätter dagens trafikmängder inom etappens område.

Kontorets bedömning är att etapp ett inte kommer att medföra någon betydande påverkan på trafikmängden inom området. Den trafik som ny bebyggelse förväntas bidra med ersätter i stort dagens trafikmängder inom etappens område. Trafikanalys för hela Slakthusområdet är under framtagande och beräknas vara klar vid månadsskiftet okt/nov 2020. Projektet Slakthusområdet arbetar även med åtgärder för att minska biltrafikalstring till och från Slakthusområdet, exempelvis genom reducerade parkeringstal och satsningar på mobilitetsåtgärder.

Trafikförvaltningen och Trafikkontoret framför synpunkter om Hallvägens sektion och att den behöver utformas enligt regionens riktlinjer för utformning av gator för busstrafik (RiBuss). Kontoret bedömer att detta inte är möjligt. Då Hallvägen utgår från det befintliga gatunätet är gatusektionen fast med tanke på att befintliga byggnader runt om bevaras. För att möjliggöra alla de riktlinjer inom bl.a. Gata Stockholm och RiBuss kommer sektionen behöva breddas vilket inte är möjligt. Planprogrammet för Slakthusområdet lägger fast viktiga principer för stadsdelens fortsatta utveckling. Det

är förankrat bland stadens förvaltningar, allmänhet och verksamma inom Slakthusområdet. Gatustrukturen för Hallvägen utgår från befintligt gatunät som avgränsas av befintliga byggnader, av vilka en stor del ska bevaras. Det gör att det tillgängliga utrymmet för den nya gatusektionen utmed på Hallvägen fortsatt är starkt begränsat.

Samtidigt som Hallvägen behåller sin nuvarande bredd ska den inrymma fler trafikfunktioner än idag. För att uppnå de mått som RiBuss anger skulle detta behöva ske på bekostnad av den planerade cykelbanan eller ett minskande av gångbanan. Den övergripande strategin för stadens framkomlighet, *Framkomlighetsstrategin*, är att gång- och cykeltrafik ska prioriteras före kollektivtrafik vilket innebär att Hallvägens gång- och cykelbana inte kommer att förändras. Lokaltrafik hänvisas istället till Arenavägen, Palmfeltsvägen samt Enskedevägen. Närtrafik kan möjligtvis fungera på Hallvägen.

Skolfastigheter i Stockholm AB framför synpunkten att trafikmiljön vid det parkeringsgarage som föreslås under skolan inte är säker. Stadsbyggnadskontoret menar att garageutfarten ligger avskild från skolans huvudbyggnad med breda gångvägar som passerar och där goda siktförhållanden finns på sträckan. Gångvägar till och från skolan anses trygga och väl avgränsade från gator med mer intensiv trafik. Cykelstråk i omedelbar anslutning till skolan ger goda förutsättningar för att cykla säkert till och från skolan. Utformning av gatumiljö närmast skola samt placering av skolbyggnad och garageutfart bedöms vara väl i linje med stadens riktlinjer för säkra och trygga skolvägar. Detaljplanen omöjliggör inte heller att i ett senare skede uppföra staket eller liknande om förvaltningen bedömer att sådant behov uppkommer.

Själva utformningen av gatumiljön regleras inte plankartan, men den till Slakthusområdet framtagna beskrivningen över trafikfunktioner och gatuhierarkier redovisar tänkt trafikering. De gator som finns vid skolan redovisas antingen som bilfri gata alternativt gata med separat gång- och cykelbana där biltrafik ska ske i låg hastighet. Utformningen av gatumiljön förväntas ske därefter.

Synpunkter framförs av boende vid Lindevägen om att åtgärder behöver vidtas för att begränsa biltrafiken på gatan samt att byggtrafik inte ska trafikera villaområdet. Gällande allmän trafik på Lindevägen så är gatustrukturen inom etapp 1 utformad för att trafik främst ska köra in/ut ur området via Sofielundsrondellen/Södra länken alternativt norrut mot Gullmarsplan. Lindevägen blir således inte en naturlig väg in/ut ur etapp 1. Byggtrafik kommer primärt att

trafikera och nyttja Enskedevägen och Hallvägen, alternativt Arenavägen, för att komma till etappen.

Synpunkt framförs av Trafikkontoret avseende en beskrivning av hur planområdet kopplas till anslutande cykelvägnät. Kontorets bedömning är att detta är tillfredsställande beskrivet i planbeskrivningen.

#### Teknisk infrastruktur

Ellevio har framfört synpunkter avseende behovet av utökning av E-område alternativt ytterligare E-områden för att klara elförsörjningen i området. Trafikkontoret framför synpunkten att elnätstationerna bör göra ett så litet avtryck som möjligt i Frötallen.

Ellevio har efter granskningen inkommit med information som efter ytterligare genomgång visar att E-området i Frötallen är tillräckligt, men av tekniska skäl har avgränsningen för ett område för elnätstation vid kvarter F justerats utökats marginellt. Kontoret bedömer att den justeringen är lämplig och att detta inte är en väsentlig skillnad gentemot placeringen och omfattningen av E-området i granskningshandlingen.

#### Hälsa och säkerhet

##### *Buller*

Synpunkter har framförts av flera instanser och boende avseende buller. Länsstyrelsen har i sitt yttrande haft synpunkter på trafikbuller, uteplatser och buller från industriverksamheter medan Miljö- och hälsoskydds nämnden haft synpunkter på buller från nattklubbar och Tele2 Arena. Stadsbyggnadskontoret har inför antagandet uppdaterat bullerutredningen avseende arenabuller och industribuller.

Avseende industribuller så kommer verksamheter i närområdet generellt att rivas, vilket innebär att själva industribullerkällorna försvinner. En byggnad på andra sidan Hallvägen sett från kvarter M kommer att finnas kvar under obestämd tid, men avses att markanvisas under 2021 och planläggas i etapp 2B. Verksamheten avses att avvecklas men exakt tid för detta är inte bestämd. Vid mätning av buller konstaterades att byggnadens fläktar är dess bullerkälla. Med föreslagna åtgärder för enkelsidiga lägenheter mot Hallvägen i kvarter M med tätt räcke och ljudabsorbent i balkongtak erhålls högst 45 dB(A) vid fasad. Åtgärder är också möjliga att göra på fläktarna, vid behov.

Gällande arenabuller regleras de bullernivåer som tillåts för Tele2 Arena i miljökonsekvensbeskrivningen tillhörande detaljplanen för arenan. I den uppdaterade bullerutredningen redovisas bullersituationen vid arenan med fokus på ett resonemang om förhållningssättet till riktlinjerna för lågfrekvent buller. Det maximala musikkjudet blir vid de planerade bostäderna 55 dB(A) med stängt tak och publikljudet blir cirka 70 dB(A) med öppet tak. Trots att det skiljer 15 dB(A) blir med föreslaget ljudkrav för fönster ( $R_w=43$  dB) de maximala ljudnivåerna inomhus högst 35 dB(A) för båda typerna av ljud.

Folkhälsomyndighetens riktvärde för ”musikkjud” inomhus är som ekvivalent ljudnivå under en konsert 25 dB(A). Denna ekvivalenta ljudnivå är i praktiken inte möjlig att mäta vid exempelvis klagomål, då övrigt ljud i lägenheten oftast är högre än 25 dB(A). Ljudet i bostaden varierar under dygnet med vanligtvis lägre nivåer under kvälls- och nattetid, men sällan lägre än 25 dB(A). Det mål som föreslås i detaljplanen, 35 dB(A) maximal ljudnivå, kan med tillräcklig noggrannhet mätas. Enligt MKBn för Tele2 Arena är de maximala ljudnivåerna vid en konsert cirka 10 dB(A) högre än de ekvivalenta. 35 dB(A) maximalnivå skulle då betyda 25 dB(A) ekvivalentnivå. Enligt folkhälsomyndighetens riktvärden får under en konsert de maximala ljudnivåerna vara 115 dB(A) och ekvivalentnivån 100 dB(A). Skillnaden är 15 dB(A). Det betyder att uppmätt 35 dB(A) maximalnivå under en konsert kan betyda 20 dB(A) ekvivalentnivå. Kontorets bedömning är att acceptabla ljudnivåer inomhus därför uppnås vid aktiviteter i arenan.

Gällande störningar från evenemang och nattklubbar i anslutning till planområdet anser kontoret att tillsynen för sådan verksamhet sker genom stadens miljöförvaltning enligt gällande miljölagstiftning. Inriktningen i Slakthusområdets etapp ett är inte att tillföra ytterligare nattklubbar i området, men verksamheten ryms inom användningen C. Skulle nattklubbar eller restauranger med livemusik etablera sig inom detaljplanens område ska dessa följa gällande lagstiftning avseende bullerdämpning.

Planbeskrivningen har kompletterats avseende beskrivning av industribuller och arenabuller baserat på den nya bullerutredningen. Plankartan har kompletterats med bestämmelse att bostäder och uteplatser ska utformas för att klara gällande riktlinjer.

### *Markmiljö*

Under granskningen framfördes synpunkter att en avgränsning och en riskbedömning av markföroreningarna, framförallt PAH:er och alifater, behövs för att säkerställa att dessa inte sprids till planerade bostäder. I markmiljöutredningarna tillhörande detaljplanen

redovisas förhöjda PAH-M halter i 10 av 31 prover i en utredning (Sweco 2019-09-04) och 11 av 67 prover i den andra (Liljemark consulting 2019-11-06). Av dessa är 9 av 10 prover i 0-1 meters djup under markytan i den ena utredningen och 8 av 11 i den andra.

Detta tyder på att föroreningarna främst finns i den översta metern av det lager fyllning som finns i området. Några större sammanhängande föroreningar har inte påträffats. I samband med exploatering av planområdet kommer den översta metern att schaktas bort och avlägsnas. Vid schakt av gator kommer stora delar av de förorenade massorna att avlägsnas.

Provtagning och sanering till platsspecifika/storstadsspecifika riktvärden kommer att ske i samband med dessa arbeten. Under hus som kommer att rivras under 2021 (och 2023) görs sanering ned till platsspecifika/storstadsspecifika riktvärden och schaktbottenprovtagning som visar att eventuella föroreningar är åtgärdade innan de nya husen byggs. Jordlagren inom området är vanligen inte så djupa och det är möjligt att sanera till berg om så behövs. Kontorets bedömning är marken genom saneringen är lämplig för den planerade markanvändningen. Planbeskrivningen har kompletterats med en förtydligande beskrivning av detta.

#### Miljö- och klimataspekter

Länsstyrelsen har framfört synpunkter avseende behovet av att förtydliga vilka etableringsytor som avses användas vid skyfall då tillräckliga ytor inte finns i planområdet. Skyfallsanalysen har kompletterats efter granskningen genom att placering av föreslagna skyfallsytor samt dess storlek redovisas. Marklov med startbesked finns för de föreslagna markarbetena. Skyfallsutredningen har uppdaterats efter granskningen och planbeskrivningen har kompletterats avseende detta inför antagandet.

#### Plantekniska frågor

Synpunkter framförs avseende bestämmelsen T1 och att den dels inte förts över fullt ut från gällande plan och dels att dess sektion inte stämmer överens med bestämmelsens övre begränsning. Kontorets bedömning är att bestämmelsen har förts över fullt ut. Avseende sektionen för bestämmelsen T1 är den övre gränsen i kartan att betrakta som en illustration av en övre gräns och har igen laglig verkan.

Lantmäterimyndigheten har framfört synpunkter avseende byggrätt mot parkmark och att E-områden saknar angöring från allmän plats. Kontorets bedömning är att byggnader mot park kan skötas

tillfredsställande då generell bestämmelse finns avseende placering mot allmän plats.

De E-områden som ligger i parkmark kan antingen angöras via Lindevägen i gällande detaljplan alternativt via gångväg i parkmark.

Synpunkt har framförts av Trafikförvaltningen avseende felaktig skrivelse om genomförandeavtal för tunnelbanan.

Planbeskrivningen har justerats genom att detta stycke har strukits.

OKQ8 motsätter sig planändring för del av fastigheten Skinkan 2. Staden och OKQ8, såsom tomträttsinnehavare till fastigheten Skinkan 2, kommer ha ett samarbete under lång tid i utvecklingen av de sydöstra delarna av Slakthusområdet. Detaljplanen för dessa delar bedöms kunna starta år 2023. Före det och inom ramen för utbyggnaden av etapp ett är det dock prioriterat att genomföra Hallvägens förlängning till Enskedevägen och Staden förhandlar med OKQ8 kring den mindre fastighetsreglering som behövs för att säkerställa att Hallvägen kan förlängas i enlighet med planförslaget.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling i enlighet med planförslaget. Planförslaget innebär en förändring av området då det omvandlas från ett industriområde till en ny sammanhängande tät stadsmiljö med blandade funktioner. Omvandlingen sker utifrån platsens förutsättningar och karaktär och i enlighet med Vision Söderstaden 2030 och planprogram för Slakthusområdet.

Planförslaget utgör en del av en framtida stadsväv som knyter omkringliggande stadsdelar närmare och är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Stadsbyggnadskontoret anser att detaljplanens inriktning, skala och struktur följer planprogrammets intentioner.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att flera av synpunkterna under samråd och granskning berör avvägningen mellan olika intressen inom den täta stadsstruktur som förslaget innebär. Försörjningen av förskoleplatser med tillräckligt stora gårdar, tillgång till friyta och olika framkomlighetsanspråk är intressen som ställs mot den tydligt uttalade ambitionen om en tät stadsdel med förstärkta samband till omgivande stadsdelar. Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att förslagets avvägning mellan att möjliggöra ett stort antal nya bostäder och uppfylla ovan nämnda intressen är motiverat och lämpligt i detta centrala läge med mycket god kollektivtrafik.



Slakthusområdet som helhet, inklusive etapp ett, kommer vara ett besöksmål med en mängd olika verksamheter som också kommer förändras över tid. Dessa verksamheter kan ge upphov till störningar. Beträffande störningar från till exempel evenemang och nattklubbar i närområdet anser stadsbyggnadskontoret att tillsynen för sådan verksamhet sker genom stadens miljöförvaltning enligt gällande miljölagstiftning. Det är således inte en fråga som behandlas inom ramen för aktuell detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson  
planchef

William Stepp  
stadsplanerare