

Handläggare
Malin Jigrud
Telefon: 08-508 28 707

Till
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2024-06-11, p. 20

Detaljplan för fastigheten Hjälpslakten 7 m.fl. Slakthusområdet etapp 2B i stadsdelen Johanneshov

Remiss från stadsbyggnadskontoret, S-Dp 2019-08051

Förvaltningens förslag till beslut

1. Lämna följande synpunkter på planförslaget:
 - a. Förslaget med enkelsidigt utformade bostäder inom kvarter H östra, fasad mot Styckmästargatan och Slakthusgatan, bedöms olämpligt på grund av närheten till musik- och kulturverksamhet och den risk för störning som detta medför.
 - b. Plankartan bör förses med en bestämmelse som reglerar genomgående planlösning med tillgång till ljuddämpad sida för bostäder med fasad mot Styckmästargatan samt nordliga delar av Slakthusgatan och Rökerigatan.
 - c. Det föreslås en påbyggnad med kontor på befintlig byggnad inom kvarter H. Det bör i bullerutredningen förtydligas om påbyggnadens bullerdämpning är avgörande för val av fasaddimensionering och lägenhetsplanlösning (bostäder, kvarter H västra). Lämplig reglering bör införas i plankartan.
 - d. Åtgärder på Slaktkyrkan och Hus 7 behöver utföras för att klara dBA-nivåerna för musik (FoHMS 2014:13). Möjligheten att genomföra åtgärder påverkar i stor utsträckning förutsättningarna för bostäder inom etappen och behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.
 - e. Till granskning av planen behöver åtgärder för att klara riktvärden för låga frekvenser (FoHMS 2014:13) konkretiseras och förtydligas.

- f. Planbestämmelsen om riktvärden för verksamhetsbuller (Boverkets allmänna råd, BFS 2020:2) behöver kompletteras med riktvärden för ljuddämpad sida.
 - g. Dagvattenåtgärder, såsom vegetationsbeklädda tak, bör där det är möjligt regleras i plankartan.
 - h. Kompletterande provtagningar av markföroreningar ska genomföras och redovisas i samband med att planen ställs ut på granskning.
2. Justera beslutet omedelbart.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdets centrala kvarter med bostäder, centrum, kontor, park och gata. Detaljplanen gränsar till Slakthusområdet etapp 2a (Kulturkvarteren dp 2019-06180) som möjliggör för kultur- och musikverksamheter.

Målbilden för Slakthusområdet 2030 är ett område som utvecklas hållbart med tusentals boende, arbetande, studerande och besökare bidrar till ett levande folkliv dag som natt. Området erbjuder ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser, där alla känner sig välkomna. Gator, parker och torg är inbjudande och tillåtande mot gående och cyklister. Mångfalden av verksamheter och evenemang bidrar till områdets identitet och dynamiska förändring.

Miljöförvaltningen ser att förutsättningarna för ett levande kulturliv i Slakthusområdet är goda. Dock krävs även fortsättningsvis ett stort fokus på potentiella konflikter mellan bostäder och verksamheter.

Miljöförvaltningen hanterar årligen ett stort antal klagomål på buller från konsert-, evenemangs-, och klubbverksamheter vilket är verksamheter som kan ge upphov till störningar som riskerar att utgöra olägenhet för människors hälsa. När olägenhet uppstår är det verksamhetsutövaren som riskerar att begränsas exempelvis genom krav på bullerdämpande åtgärder eller inskränkningar på öppettider och antal årliga konserter. Dessa begränsningar riskerar att tysta musiken, skingra folklivet och tvinga verksamheterna till andra delar av staden vilket inte är i linje med Slakthusområdets vision.

Bostäderna mot Styckmästargatan samt nordliga delar av Slakthusgatan och Rökerigatan utsätts för höga ljudnivåer av eventbuller. Förslaget med enkelsidigt utformade bostäder inom kvarter H östra, fasad mot Styckmästargatan samt Slakthusgatan, bedömer förvaltningen som olämpligt på grund av närheten till musik- och kulturverksamhet och den risk för störning som detta medför. Reglering av bostäders planlösning för att säkerställa

tillgång till ljuddämpad sida är enligt förvaltningen det mest verksamma planeringsverktyget för att minimera risk för framtida klagomål.

Tillräcklig fasaddimensionering är en förutsättning för att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden, FoHMS 2014:13. Stadsbyggnadskontoret har ett stort ansvar att i samband med genomförandet kontrollera att bostäder utförs med lämplig planlösning och tillräckliga fasader. Miljöförvaltningen är generellt inte en deltagande part i genomförandeskedet men har möjlighet att stötta med kompetens där så behövs.

Bostädernas lämplighet på platsen, planlösning och fasaddimensionering förutsätter att ett antal åtgärder utförs på verksamheter inom Slakthusområdet etapp 2a (Kulturkvarteren dp 2019-06180). Förvaltningen kan från planhandlingarna inte utläsa att åtgärden på dörrar till Slaktkyrkan och Hus 7 är möjlig att genomföra, vilket behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Åtgärder på verksamheter för att klara riktvärden för låga frekvenser behöver till granskning konkretiseras och förtydligas.

Därutöver lämnar förvaltningen synpunkter gällande verksamhetsbuller, dagvatten och markföroreningar.

Bakgrund

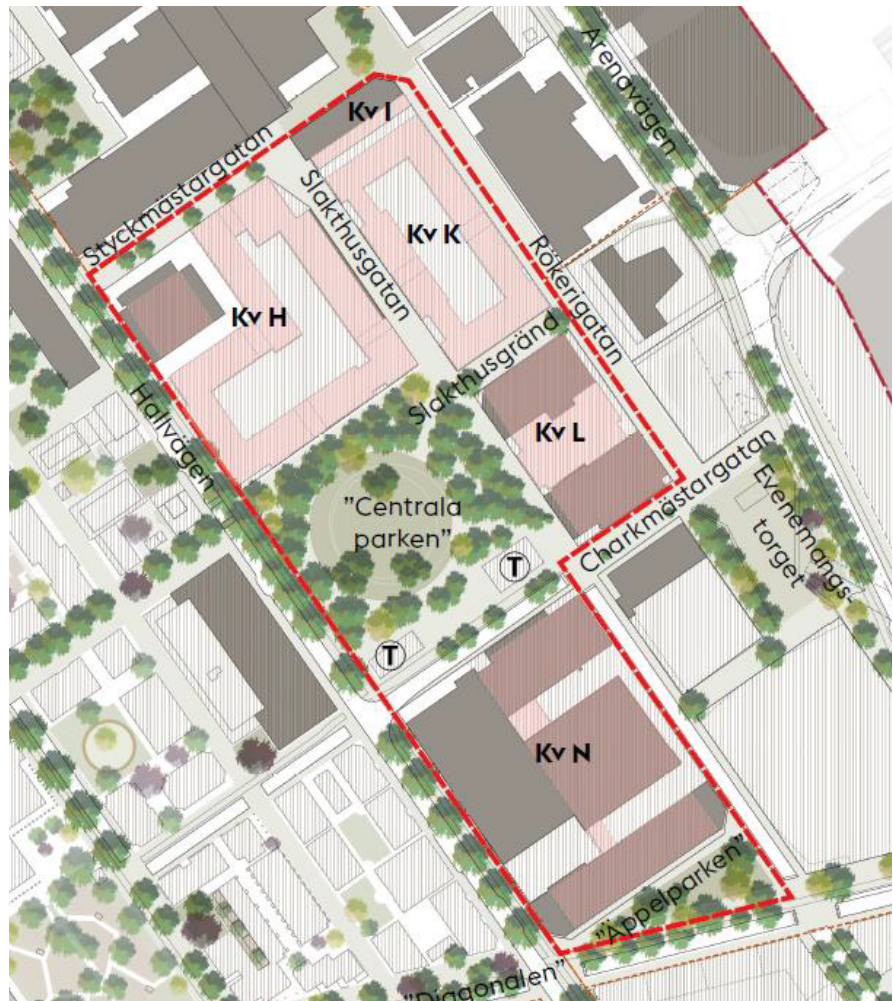
Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått rubricerat förslag till detaljplan på samrådsremiss från stadsbyggnadskontoret. Planen har föregåtts av planprogram för Slakthusområdet som tillstyrktes av nämnden 2016.

Stockholms stads övergripande målbild för Slakthusområdet 2030 är ett område som utvecklas hållbart med respekt för dess unika historia och funktionella arkitektur. Tusentals boende, arbetande, studerande och besökare bidrar till ett levande folkliv dag som natt. Området erbjuder ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser, där alla känner sig välkomna. Gator, parker och torg är inbjudande och tillåtande mot gående och cyklister. Mångfalden av verksamheter och evenemang bidrar till områdets identitet och dynamiska förändring. Kollektivtrafiken är utbyggd och Slakthusområdet är tydligt ihopkopplat med kringliggande områden.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdets centrala kvarter till en hållbar och trygg blandstad samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras. Planen innebär att användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till bostäder, centrum, kontor, park och gata. I detaljplanen ingår två parker vars syfte är att tillgodose områdets behov av rekreation, grönska och skyfallshantering.

För att tillgodose parkeringsbehovet medges ett mobilitetshus som inrymmer parkering och andra mobilitetstjänster. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området, samt möjliggöra utbyggnad av de två södra uppgångarna.

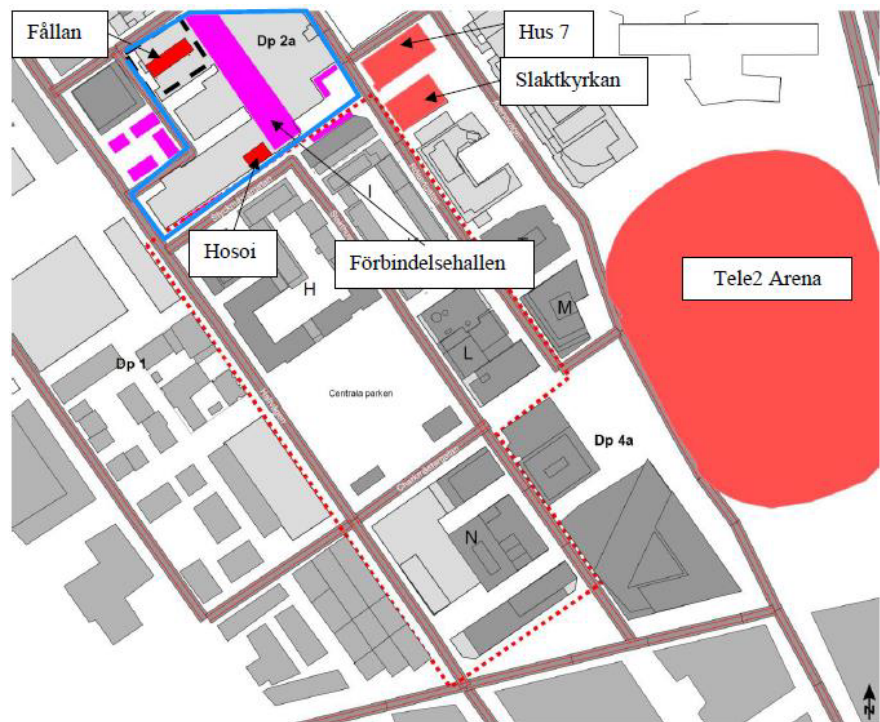
Aktuell detaljplan gränsar i norr till Slakthusområdet etapp 2a (Kulturkvarteren dp 2019-06180) som möjliggör för kultur- och musikverksamheter.



Figur 1. Illustration över planområdet med de ingående bebyggelsekvarteren H, I, K, L och N. Befintlig bebyggelse som bevaras men utvecklas visas mörkgrått. Föreslagen bebyggelse visas rosa.

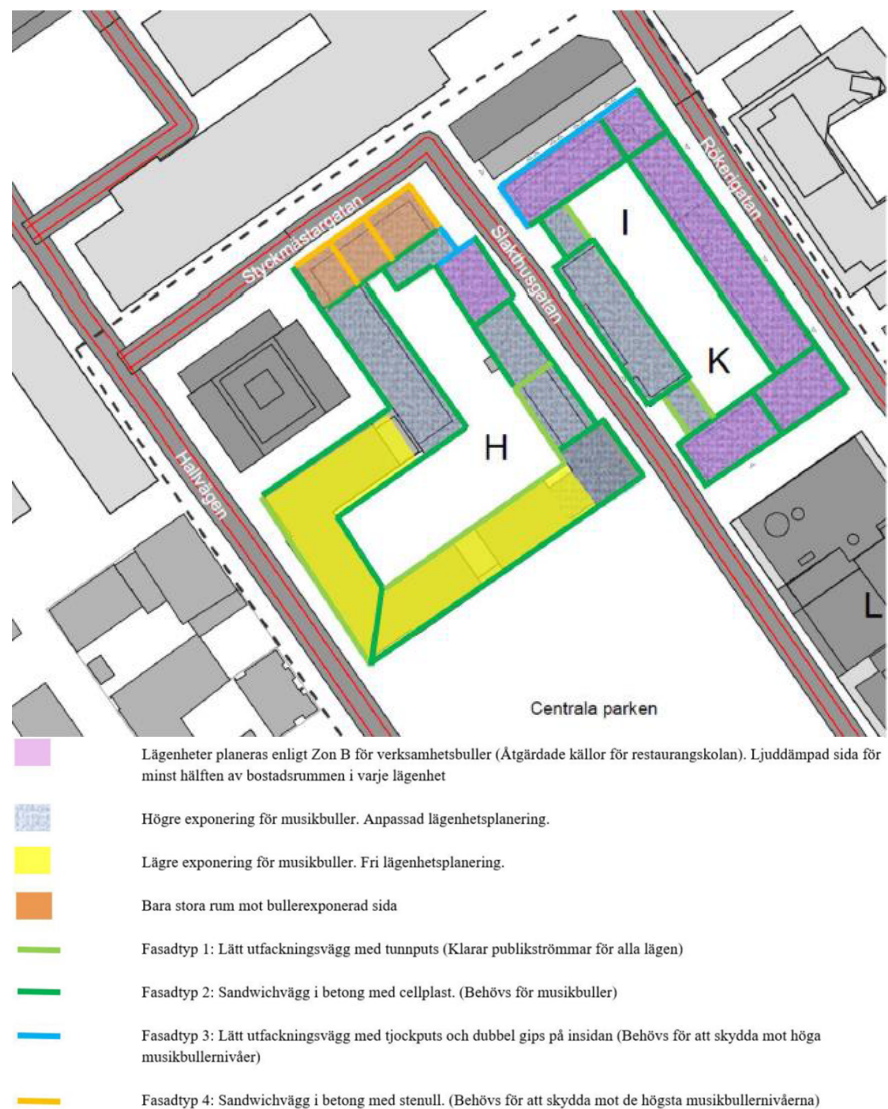
Ljudkvalitet

Planförslagets bostadskvarter utsätts för buller från olika håll. En bullerutredning (Slakthusområdet, Stockholms stad Hjälpslaktan 1 med flera, Structor Akustik AB, 2024) har tagits fram som redogör för de huvudsakliga bullerkällorna som berör planförslaget. Dessa utgörs av trafikbuller, verksamhetsbuller och buller från bakgrunds- och livemusik, nedan kallat eventbuller. Etablerade kultur- och musikverksamheter som utgör möjliga bullerkällor illustreras i figuren nedan.



Figur 2. Sammanställning över samtliga bullerkällor som kategoriseras som eventbuller. Rosa källor markerar uteserveringar. Röda areor markerar klubbverksamheter. Blått streck markerar Slakthushallarna. Aktuellt planområde markerat med röd streckad linje.

En förutsättning för att kunna bygga bostäder inom planområdet är att Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus i bostäder, FoHMS 2014:13, kan innehållas. För att få en uppfattning om vilken fasaddimensionering som kommer krävas har fyra fasadtyper med olika effektiv bullerdämpning studerats. Utifrån områdets potentiella bullerkällor redogör rapporten även för lämplig lägenhetsplanering både för att uppfylla lagkrav och minska risken för olägenhet, vilket översiktligt sammanfattas i figuren nedan.



Figur 3. Sammanfattande bild över lämpliga fasadtyper och lämplig lägenhetsutformning med åtgärdade klubbar.

Dagvatten

En dagvattenutredning (Dagvattenutredning detaljplan 2B Slakthusområdet, Sweco, 2024) har tagits fram för beräkningar av flöden, fördröjningsvolymerna och föroreningsbelastning för allmän platsmark. Resultaten har sammanställts med de utredningar som tagits fram för detaljplanens kvarter.

91 % av ytorna inom planområdet kan avledas till åtgärder för omhändertagande av dagvatten och för 9 % görs avsteg från Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten. Avsteget är framförallt aktuellt inom allmän platsmark. På grund av att en del av detaljplanens yta utgörs av befintliga byggnader, samt gator mellan dessa med begränsad bredd och underliggande ledningar, får inte alltid reningslösningar plats. De ytor som inte hanteras i linje med åtgärdsnivån kompenseras genom ökat omhändertagande av andra ytor.

Rening planeras ske genom lokal infiltration till träd och växter i kolmakadam, gröna tak och gårdar samt gröna parker med träd och buskar i kolmakadam. Genomförda föroreningsberäkningar visar att föroreningsbelastningen minskar efter rening i föreslagna dagvattenåtgärder. Exploateringen bedöms därför inte medföra risk för negativ påverkan på recipientens MKN. Enligt dagvattenutredningen ändras inte markanvändningen för dessa ytor till mer förorenade markanvändningar, varför avsteg från åtgärdsnivån kan anses rimligt.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Miljöförvaltningen är sammantaget positiv till planförslaget som i stor utsträckning har utrett och beaktat de miljö- och hälsofrågor som förvaltningen tidigare lyft fram som viktiga att ta hänsyn till.

För att uppfylla stadens målbild för Slakthusområdet 2030 behövs även fortsättningsvis ett stort fokus på den potentiella konflikten mellan stadsdelens rika kulturliv och medborgarnas rätt till vila och nattsömn i sin bostad. Utöver en genomtänkt lokalisering och utformning av bostäder i planeringen är även genomförandeskedet kritiskt för den slutgiltiga måluppfyllelsen. Stadsbyggnadskontoret har ett stort ansvar att i samband med genomförandet kontrollera att bostäder utförs med lämplig planlösning och tillräckliga fasader.

Miljöförvaltningen hanterar årligen ett stort antal klagomål på buller från konsert-, evenemangs-, och klubbverksamheter. Konserter och evenemang är verksamheter som kan ge upphov till störningar som riskerar att utgöra olägenhet för människors hälsa. Vid risk för olägenhet ställs krav på verksamhetsutövaren för att undanröja olägenheten. Det kan handla om krav på olika bullerdämpande åtgärder men även begränsning av verksamhetens öppettider och antal årliga konserter. Dessa begränsningar riskerar att tysta musiken, skingra folklivet och tvinga verksamheterna till andra delar av staden vilket inte är i linje med Slakthusområdets vision.

Miljöförvaltningen lämnar synpunkter nedan vad gäller eventbuller, verksamhetsbuller, dagvatten och markföroreningar.

Eventbuller

Lokalisering och anpassning av bostäder

I huvudsak är bostäder som utsätts för eventbuller utformade med genomgående planlösning med tillgång till ljuddämpad sida. Sovrum har i stor utsträckning placerats i bullerskyddade lägen vilket avsevärt minskar risk för störningar.

Förslaget med enkelsidigt utformade bostäder inom kvarter H östra, fasad mot Styckmästargatan samt Slakthusgatan (figur 3, kvarter markerat i orange och lila), bedömer förvaltningen som olämpligt

på grund av närheten till etablerad verksamhet med evenemang och den risk för störning som detta medför.

Förvaltningen anser att plankartan bör förses med en bestämmelse som reglerar genomgående planlösning med tillgång till ljuddämpad sida för bostäder med fasad mot Styckmästargatan och nordliga delar av Slakthusgatan. Bostäderna utsätts för höga nivåer av eventbuller och tillgång till ljuddämpad sida är enligt förvaltningen det mest verksamma sättet att minska risk för framtida bullerklagomål.

En påbyggnad för kontor på befintlig byggnad inom kvarter H föreslås. Påbyggnaden fungerar delvis bulleravskärmande för bostäder inom kvarter H västra (figur 3, del av kvarter markerat med gult) som i viss mån utsätts för eventbuller. Det framgår dock inte från bullerutredningen om fasaddimensionering och utformning av bostäder inom kvarteret utgår ifrån att kontorsbyggnaden uppförs. Det bör förtydligas om påbyggnadens bullerdämpning är avgörande för val av fasaddimensionering och lägenhetsplanlösning. Lämplig reglering bör i så fall införas i plankartan.

Säkerställande i plan- och genomförandeskedet

För att säkerställa tillräcklig fasad- och fönsterisolering regleras i plankartan att:

Bostäder ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus klaras. Dimensionerade är evenemang i Tele 2 Arena och i fastigheten Kylhuset 26 samt Sandhagen 12 och 13 samt publikströmmar som förekommer i anslutning till evenemang.

Förvaltningen är positiv till bestämmelsen. Miljöförvaltningen vill understryka att även om fastighetsägaren har ett ansvar att säkerställa att bostaden är i ett sådant skick att den uppfyller gällande normer och standarder för en god boendemiljö så är det ändå verksamhetsutövaren som alstrar bullret som har ansvar för att störningarna inte uppkommer. Detta gäller även när bostäder tillkommer efter verksamheten. Därför har stadsbyggnadskontoret ett stort ansvar att i samband med genomförandet kontrollera att bostäder utförs med lämplig planlösning och tillräckliga fasader. Miljöförvaltningen är generellt inte en deltagande part i genomförandeskedet men har möjlighet att stötta med kompetens där så behövs.

Osäkerheter i bullerutredningen

Enligt bullerutredningen uppskattas dBA-nivåerna för musik (FoHMS 2014:13) innehållas. Bedömningen bygger på att dörrarna till Hosoi byts ut samt kompletteras med ljudsluss och att dörrar till

Slaktkyrkan och Hus 7 hålls stängda vid konsert vilket de i dagsläget inte är. Från utredningen framgår att Slaktkyrkan och Hus 7 har dörrarna öppna under konsert för att minska temperaturen i lokalerna samt för att besökarna ska kunna ta luft- och rökpaus.

Förvaltningen kan inte utläsa från planhandlingarna att det i Slaktkyrkan kan bedrivas konsertverksamhet med stängda dörrar. Uppfattningen är att ventilationssystemet i fastigheterna inte är dimensionerat för det publikantal som genereras vid konsert. Möjligheten att genomföra ovannämnda åtgärder påverkar i stor utsträckning förutsättningarna för bostäder inom etappen och behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Vidare krävs, enligt bullerutredningen, ytterligare åtgärder på restauranger/klubbar längs Styckmästargatan för att riktvärdena för låga frekvenser ska klaras med rimliga bostadsfasader. Behovet av ljudreducering varierar mellan olika tersband men som mest behövs 10 dB reduktion. Till granskning behöver åtgärderna konkretiseras och förtydligas. Det behöver också framgå att åtgärderna som föreslås är genomförbara utifrån verksamheternas och befintliga byggnaders förutsättningar.

Verksamhetsbuller

Tekniska anläggningar på Restaurangskolans (kv. J i Dp 2A) tak öster om kvarter I & K genererar höga ljudnivåer i sådan utsträckning att åtgärder behöver vidtas för att möjliggöra bostäder inom kvarter I, K och H.

Totalt har 5 bullerkällor med åtgärdsbehov identifierats. Åtgärder föreslås ske i steg med mätning mellan varje åtgärdssteg enligt följande: 1) byta ut fläktar till tystare varianter, 2) förse källans kanal med ljuddämpare, 3) byta ut huv/galler mot tystare variant eller bygga in källan.

För kvarter I och K överskrider riktvärdet om 45 dBA kväll för lägenheter med fasad mot Styckmästargatan, Rökerigatan och mot kv L (figur 3, kvarter markerat i lila) även efter att ovannämnda åtgärder vidtagits. Likaså överskrider några lägenheter på de översta våningsplanen inom kvarter H (figur 3, kvarter markerat i lila) riktvärdet för kväll. Dessa lägenheter behöver planeras genomgående med hälften av bostadsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Planlösning säkerställs i plankarta (m1) vilket är positivt. För byggnadens sydöstra hörn kan tekniska åtgärder behövas för att klara 45 dBA på den ljuddämpande sidan.

En planbestämmelse som reglerar tillämpliga riktvärden avseende verksamhetsbuller (Boverkets allmänna råd, BFS 2020:2) har införts i plankartan. Planbestämmelsen behöver kompletteras med riktvärden för ljuddämpad sida.

Dagvatten

Avsteg från åtgärdsnivån är aktuellt, i huvudsak inom allmän platsmark. Till följd av den förändrade markanvändningen och planerade reningsåtgärder inom planområdet beräknas föroreningsbelastningen till Strömmen minska. Exploateringen bedöms inte medföra risk för negativ påverkan på recipientens MKN. Miljöförvaltningen bedömer att avsteget är motiverat.

Dagvattenåtgärder, såsom vegetationsbeklädda tak, bör där det är möjligt regleras i plankartan.

Markföroreningar

Inom Slakthusområdet har det tidigare bedrivits verksamheter som riskerar att orsaka föroreningar i mark, grundvatten och byggnad. Ett PM – Sammanfattning av föroreningssituationen inom DP2b, Slakthusområdet (Liljemark Consulting, 2024) har tagits fram.

Rapporten redogör för behov av kompletterande provtagning med hänsyn till risk för hälsa och miljö utifrån en historisk inventering samt redan utförda provtagningar. MHN instämmer med rapportens slutsatser vad gäller redan provtagna delområden. Kompletterande provtagningar ska genomföras och redovisas i samband med att planen ställs ut på granskning.

Vid upptäckt av en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska enligt 10 kap. 11 § miljöbalken fastighetsägaren eller brukaren av fastigheten genast underrätta miljöförvaltningen i egenskap av tillsynsmyndighet. Det krävs också som huvudregel anmälan till miljöförvaltningen enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd innan man vidtar en åtgärd för att avhjälpa en föroreningskada. Blanketter och instruktioner finns på [Förorenad mark - Stockholms stad \(tillstand.stockholm\)](#).

Anna Hadenius
Förvaltningschef

Maria Svanholm
Avdelningschef

Bilagor

Planhandlingar finns att läsa här:

<https://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2019-08051>