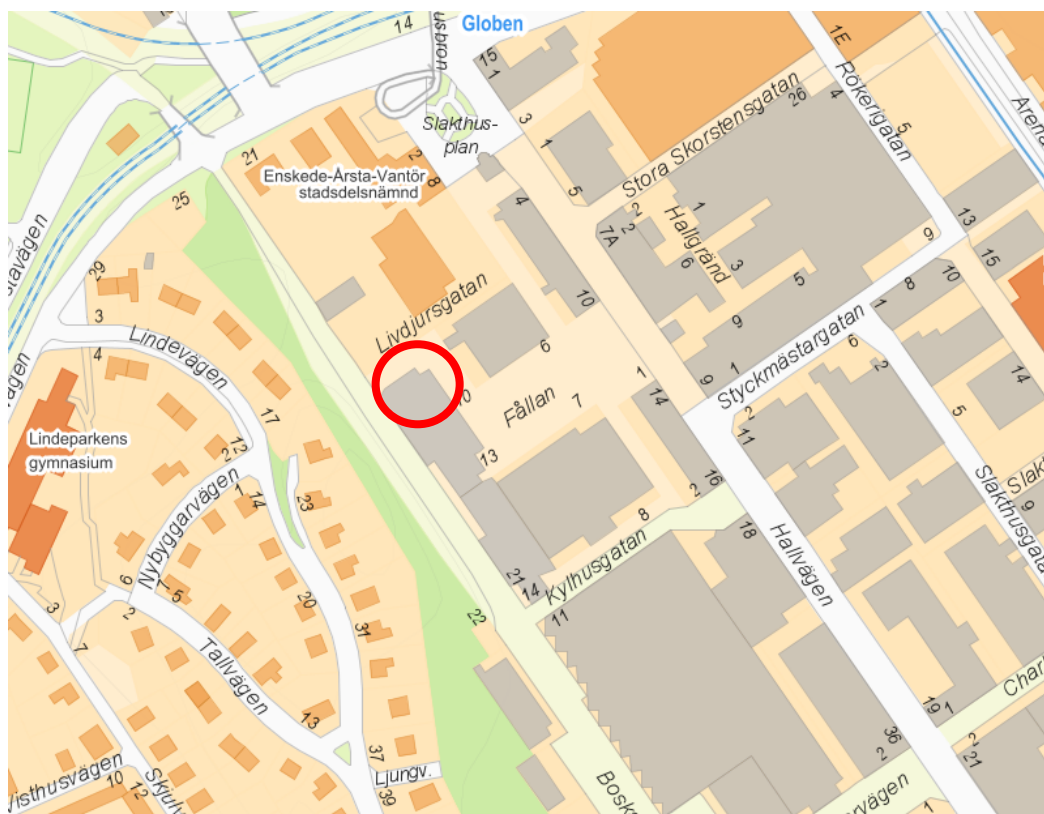


Planbeskrivning för del av Johanneshov 1:1 samt del av Kylhuset 15 i stadsdelen Johanneshov, S-Dp 2019-04267



Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny gymnasieskola för cirka 800 elever i nordvästra delen av Slakthusområdet. Skolans höjd ska anpassas till de omgivande miljöerna och utföras med en förhöjd och i stora delar genomsiktlig bottenvåning, i syfte att skapa trygga stadsrum runt byggnaden. Skolbyggnaden ska tydligt framträda som en offentlig byggnad och gestaltningen ska spegla dess innehåll. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra utbyggnad av nya gator i anslutning till fastigheten.

Utbyggnaden av skolan är en del i den pågående utvecklingen av Slakthusområdet från dagens industriområde till en tät, funktionsblandad stadsdel, och kommer att bli en viktig målpunkt i det nya området.

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: 27 april-8 juni 2021

Granskning: januari-februari 2022

Antagande SBN: maj 2022

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 5 |
| Handlingar | 5 |
| Planens syfte och huvuddrag | 5 |
| Plandata | 6 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Förutsättningar | 8 |
| Natur | 8 |
| Geotekniska förhållanden | 9 |
| Hydrologiska förhållanden | 9 |
| Markavvattning | 10 |
| Dagvatten | 10 |
| Landskapsbild/stadsbild | 11 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 12 |
| Tidig uppdelning av Slakthusområdet (Stockholmskällan, bearbetning av White 2021) | 12 |
| Offentlig service | 12 |
| Kommersiell service | 13 |
| Gator och trafik | 13 |
| Störningar och risker | 14 |
| Planförslag | 16 |
| Ny bebyggelse | 17 |
| Gator och trafik | 22 |
| Gång- och cykeltrafik | 24 |
| Teknisk försörjning | 27 |
| Tekniska frågor | 28 |
| Gestaltungsprinciper | 28 |
| Konsekvenser | 29 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 29 |
| Naturmiljö | 29 |
| Miljö kvalitetsnormer för vatten | 30 |
| Kulturhistoriskt värdefull miljö | 31 |
| Störningar och risker | 32 |
| Ljusförhållanden och lokalklimat | 33 |
| Barnkonsekvenser | 33 |
| Tidplan | 34 |
| Genomförande | 34 |
| Organisatoriska frågor | 34 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 35 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 36 |
| Ekonomiska frågor | 38 |

| | |
|------------------------|----|
| Ekonomiska frågor..... | 38 |
| Tekniska frågor..... | 40 |
| Genomförandetid..... | 40 |

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

- *Kulturmiljöanalys* (White arkitekter 2021)
- *Barnkonsekvensanalys* (Landskapslaget 2021)
- *Resplan* (Trivector 2021)
- *Bullerutredning* (Structor 2021)
- *Trafikutredning* (Structor 2021)
- *Dagvattenutredning* (Ramböll 2021)
- *PM Geoteknik* (PE Teknik och Arkitektur 2021)
- *Brandtekniskt PM* (Firetech Engineering 2021)

Övrigt underlag

- *Arkitekturbilaga ny gymnasieskola* (Cedervall arkitekter AB 2021)

Medverkande

Planen är framtagen av Stina Bäckström, stadsplanerare, och Anette Jonsson, kartingenjör, på Stadsbyggnadskontoret, i samarbete med Emma Kölborg, projektutvecklare på Exploateringskontoret m.fl.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny gymnasieskola för cirka 800 elever i nordvästra delen av Slakthusområdet. Skolans höjd ska anpassas till de omgivande miljöerna och utföras med en förhöjd och i stora delar genomsiktlig bottenvåning, i syfte att skapa trygga stadsrum runt byggnaden. Skolbyggnaden ska tydligt framträda som en offentlig byggnad, och gestaltningen ska spegla dess innehåll. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra utbyggnad av nya gator i anslutning till fastigheten.

Utbyggnaden av skolan är en del i den pågående utvecklingen av Slakthusområdet från dagens industriområde till en tät, funktionsblandad stadsdel, och kommer att bli en viktig målpunkt i det nya området.

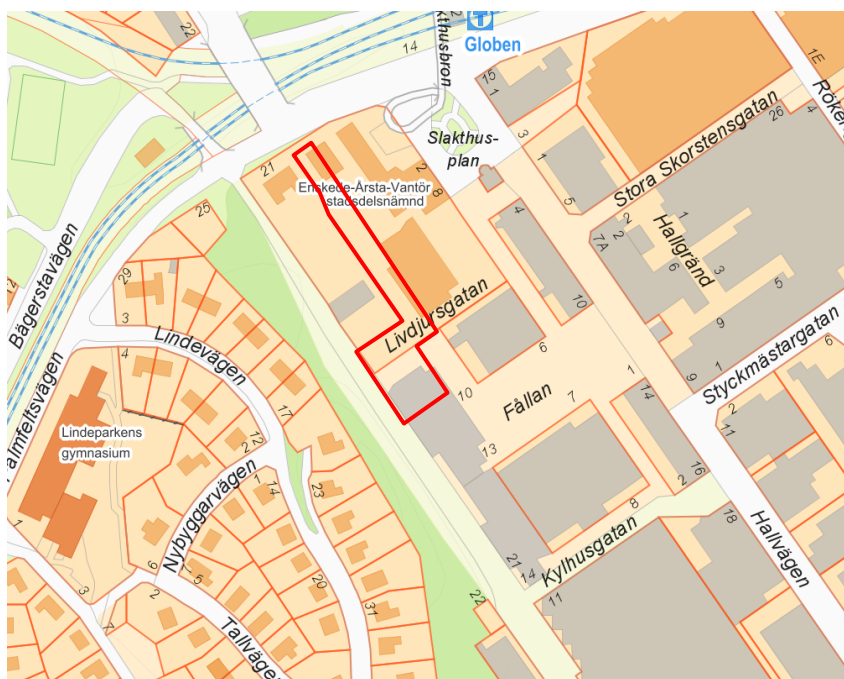
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i nordvästra delen av Slakthusområdet och är ca 4000 kvm stort. Byggnadens fotavtryck är cirka 1300 m².

Planområdet innefattar del av fastigheten Kylhuset 15, vilken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Runda Huset AB (en del av Atrium Ljungberg)

Området innefattar även del av fastigheten Johanneshov 1:1, vilken ägs av Stockholms stad, och upplåts med tomträtt till Atrium Ljungberg AB.



Planområdets läge och utbredning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Slakthusområdet är en del av Söderstaden. Översiktsplanen pekar ut Söderstaden som ett av stadens stadsutvecklingsområden och som en del av den centrala stadens utvidgning som ska utvecklas till en attraktiv, tät, mångfunktionell och livlig stadsmiljö.

Översiktsplanen anger vidare att en framtida integration mellan

Gullmarsplan, Hammarby Sjöstad, Årsta, Slakthusområdet, Globen och stadsdelarna på östra sidan Nynäsvägen är önskvärd, genom en sammanbindning av gatunäten eller genom att underlätta rörelsen mellan stadsdelarna på annat sätt. På längre sikt anger översiktsplanen att stadsdelarna bör byggas samman med bostäder, verksamheter, samhällsservice och offentliga miljöer.

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. Flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från olika årtionden ska bevaras för att säkerställa den läsbarheten av områdets successiva utveckling i olika lager. Slakthusområdets strukturplan tar avstamp i den historiska bebyggelsen- och bygger på visionen om att gammalt och nytt kan existera sida vid sida och bygga vidare på stadens historiska djup. Historiska spår och byggnader som sparas är utgångspunkter vid utvecklingen av stadsdelen till en tät rutnätsstad med stark egen identitet.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan 0180-3372 Sandhagen, laga kraft 11 november 1946, med markanvändningen industri. Ingen genomförandetid återstår.

Pågående detaljplaner i området

I Slakthusområdet pågår etapp 2A (Sandhagen 15 m.fl. dnr 2019-06180), etapp 2D (Sandhagen 2 m.fl. dnr 2019-05073) samt etapp 3 (Isterbandet 3 m.fl. dnr 2020-05075).

Markanvisning

Del av stadens fastighet Johanneshov 1:1 inom det aktuella planområdet markanvisades till Atrium Ljungberg AB 2020-06-11 för skoländamål. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Riksintressen

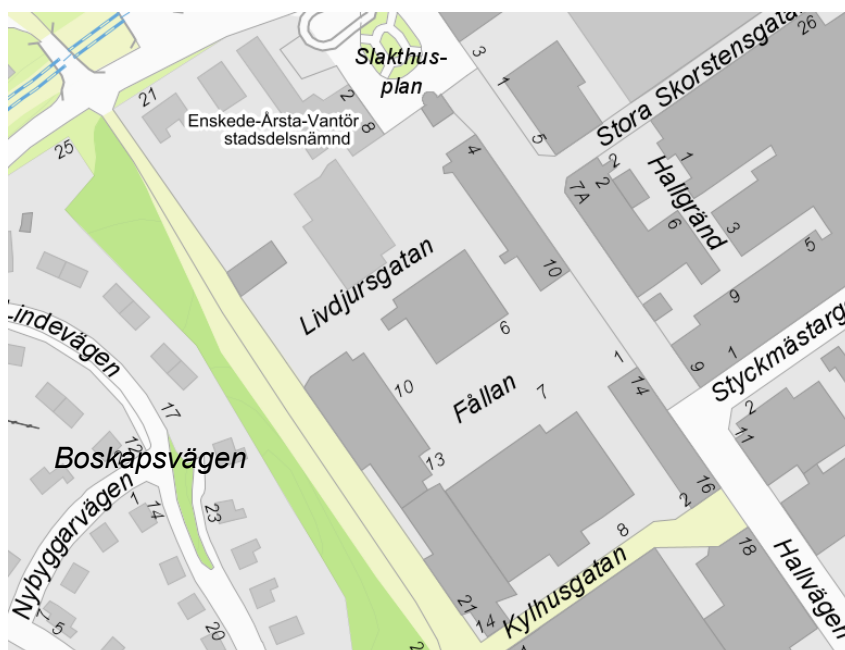
Planområdet är beläget inom riksintresse för flyg (hindersfritt område för inflygning till Bromma flygplats).

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området består huvudsakligen av hårdgjorda eller bebyggda ytor och gator. Det är relativt små nivåskillnader inom planområdet där marknivån varierar mellan ca +40 och +41. Nivån är som lägst längs Boskapsvägen.



Nuvarande gator kring planområdet

Naturvärden

Inom planområdet finns idag inga naturvärden, då området primärt består av hårdgjord, asfalterad mark.

På en höjdrygg väster om planområdet finns ett långsträckt naturmarksområde, Frötallen, med berg i dagen och hållmarkskaraktär. Den ligger som en buffertzonen mellan villabebyggelsen i Enskede gård och Slakthusområdet, och är en del av ett långsmalt grönstråk som sträcker sig från Palmfeltsvägen i norr till Lindevägens krökning i söder. Området ingår i detaljplaneetapp 1, och kommer att bevaras som park även efter Slakthusområdets omvandling.

Rekreation och friluftsliv

Frötallen har en upptrampad gångstig med trappor på de brantaste ställena. Gångstråket används frekvent som promenadstråk. Den bredare och planare delen besöks flitigt av förskolegrupper.

I anslutning till planområdet finns utöver detta få rekreativa målpunkter i det offentliga rummet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

I planområdet består det översta jordlagret av fyllning på berg eller fyllning på växellagrad jord av sand, silt och lera (svallsediment). Fyllningens tjocklek varierar inom hela området mellan 0 och cirka 2 meter. I läget för den nya gymnasieskolan är berget ytnära, men i området för den planerade utbyggnaden av ny gata finns det i huvudsak växellagrad jord med en tjocklek mellan 0-10 m.

Idag finns både privata och kommunala ledningar i planområdet, däribland fjärrvärme, fjärrkyla, el, tele, opto m.fl.

Ras/skred

Ingen risk för ras eller skred bedöms finnas i planområdet idag.

Markradon

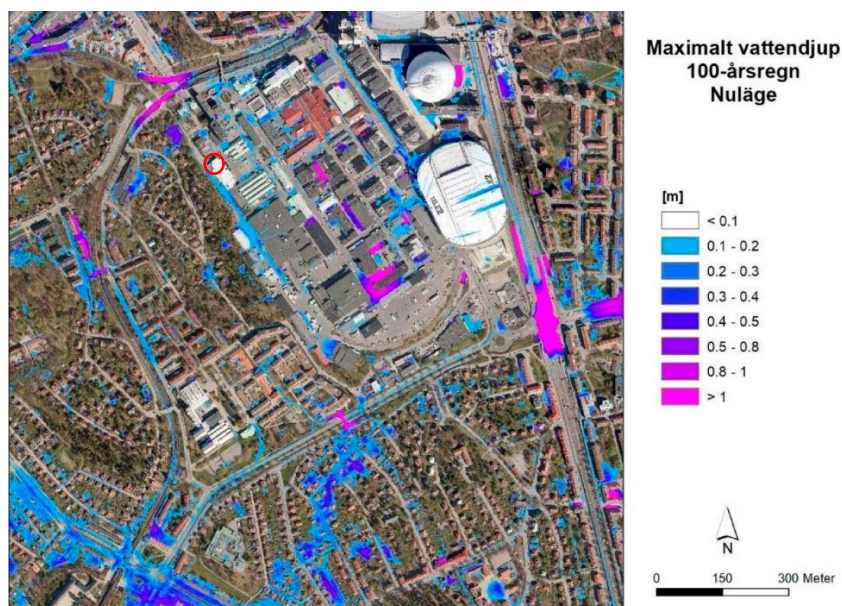
Marken kan klassas som normalradonmark. Provtagning för markradon har inte utförts för denna detaljplan.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet utgörs idag av bebyggd och hårdgjord mark utan grönytor för infiltration. Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag finns platser i anslutning till planområdet där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall.

En skyfallsmodellering med 100-års regn och befintliga förhållanden har utförts för hela Slakthusområdet (WSP, 2020). Modelleringen av ett 100-årsregn med klimatfaktor visar att vatten i nuläget samlas framför allt i lågpunkter inom Slakthusområdet. Dessa är exempelvis nedfarter till underjordiska garage, instängda områden eller lågpunkter på vägar som till exempel på Hallvägen eller mellan byggnaderna. En del av regnet som faller över Slakthusområdet rinner av söderut och samlas i lågt liggande villaområden i Enskede.



Modelleringen visar att vattenmängder om cirka 0,1-0,3 meter kan bli stående i anslutning till planområdet vid skyfall (WSP 2020)

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet för Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS 2021-02-20, har Strömmen otillfredsställande ekologisk status, bland annat till följd av övergödning samt halterna av koppar och zink. Strömmen uppnår ej god kemisk status beroende på halterna kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), PFOS (perfluoroktansulfonsyra), bly, antracen och tributyltenn. Målet är att Strömmen ska uppnå måttlig ekologisk status 2027.

Markavvattning

Detaljplaneområdet ingår i Årstavikens geografiska avrinningsområde. Tekniskt rinner dock inget dagvatten från området till Årstaviken. Norra delen av området har ett kombinerat ledningssystem och dagvattnet går till Henriksdals reningsverk där det renas och därefter leds vidare till Strömmen.

Dagvatten

Idag består planområdet av hårdgjord industrimark utan grönytor, där dagvattnet avleds till stadens ledningsnät och vidare till Henriksdals reningsverk utan fördröjning och rening.

Landskapsbild/stadsbild

Slakthusområdet



Planområdet år 1912 (A. Malmström, Digitalt Museum).

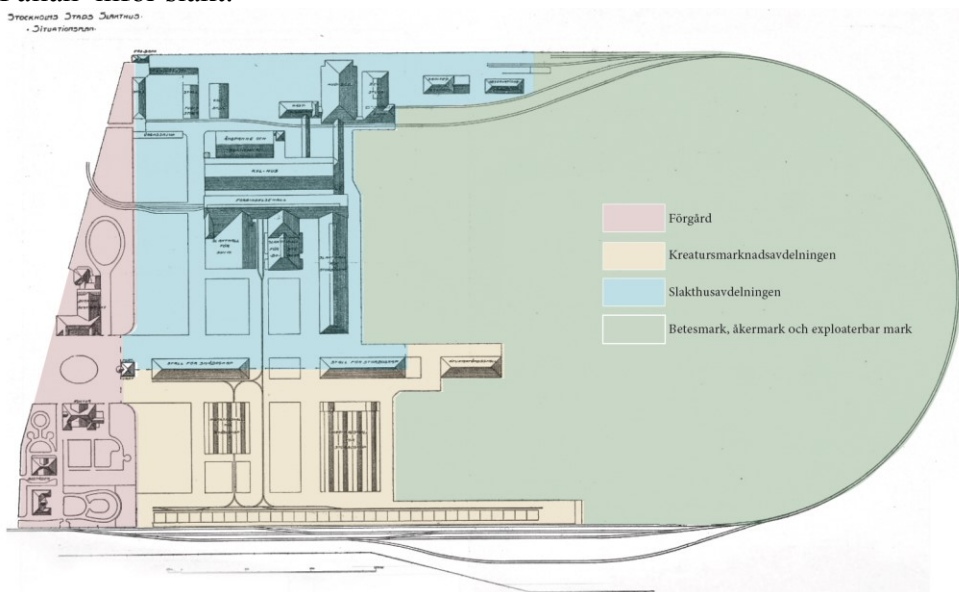
I över hundra år har Slakthusområdet spelat en viktig roll i Stockholms livsmedelsproduktion och distribuering av livsmedel. Exploateringen av området inleddes i början av 1900-talet i stadens regi efter ritningar av Gustav Wickman. Många av byggnaderna uppfördes i jugendstil. Köttantering sedan området anlades varit dess huvudfunktion. Anläggningen representerar Stockholms strävan att bygga den moderna staden, en expansiv period i historien, när en del av stadens livsmedelsindustri flyttades ut från city. 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 årsringarna området och stadens 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.

Planområdets bebyggelse

Inom planområdet ligger idag en byggnad uppförd 2004, benämnd ”Hus 63” i planprogrammet, som kommer att rivas inför planens genomförande. Byggnaden innehåller bland annat kyl- och lagerrum, utlastning, kontor och förråd.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Under 1900-talets tidiga år var planområdet en del av kreatursmarknadsavdelningen, där handel med djur skedde i Fållan inför slakt.



Tidig uppdelning av Slakthusområdet (Stockholmskällan, bearbetning av White 2021)

Den byggnad, ”Hus 63”, som finns idag på platsen bedöms inte ha några större kulturhistoriska värden, eftersom den är så ny, och enkel i sitt utförande.

Offentlig service

Skola och förskola

I närområdet finns två yrkesförberedande gymnasieskolor samt en restaurangskola, även den på gymnasienivå.

Sjukvård

Närmaste vårdcentraler finns i Dalen, Årsta och Gullmarsplan. Närmaste större sjukhus är Södersjukhuset. Apotek finns i Globengallerian, i Sandsborg och vid Gullmarsplan.

Kommersiell service

Inom Slakthusområdet finns ett begränsat utbud av kommersiell service i nuläget. De flesta verksamheterna är slutna, och relaterade till den kött- och livsmedelshantering som pågår. Dessa verksamheter är under pågående eller kommande avveckling eller flytt från området. I dagsläget finns bland annat ett gatukök, nattklubbar och gym inom Slakthusområdet. Planområdet är beläget inom ett par hundra meter från Globen Shopping och Arenaområdet, där ett stort utbud av butiker, kulturliv och restauranger erbjuds.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger helt inom Slakthusområdet, vars gatustruktur skiljer sig från de omgivande områdena, till följd av platsens historia som område för livsmedelsindustri. Gatustrukturen utgörs i delar av industrigator där utformningen anpassats efter krav på framkomlighet för större och utrymmeskrävande fordon. Raka och breda gator utan trottoarer dominerar, och spiller på flera håll ut i asfalterade uppställningsytor och lastplatser.

Slakthusområdet är till viss del utformat som en enklav med ett begränsat antal in- och utfarter. Historiskt sett har detta behövts för att kontrollera fordonstrafiken inom området. Numera är Slakthusområdet öppet för allmän fordonstrafik. I norr utgör Hallvägens anslutning mot Palmfeltsvägen entré för biltrafik till området. I söder nås området från Enskedevägen via Arenavägen. Hastighetsbegränsningen i hela Slakthusområdet är idag 30 kilometer/timme.

Årsmedelsdygnsrafiken i området är som högst längs Hallvägen, med cirka 4000 fordon i snitt i den del som passerar genom hela området, och cirka 5500 fordon i snitt i den sydöstra delen, enligt Stockholms stads mätningar 2016.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik i närområdet är god. Från planområdet är gångavståndet till närmaste befintliga tunnelbane- och tvärbanestationer cirka 400 meter. Busshållplats finns norr om detaljplaneområdet utmed Palmfeltsvägen. Trafikering sker med linje 168 mellan Gullmarsplan och Östberga och med linje 195 som är en nattbuss längs tunnelbanans gröna linje mellan T-centralen och Hagsätra.

Söder om planområdet finns busshållplatser utmed Enskedevägen. Enskedevägen trafikeras av linje 163 mellan Kärrtorp och Bredäng.

Planering och utbyggnad av ny tunnelbanestation i Slakthusområdet för tunnelbanans framtida blåa linje mellan Hagsätra och Kungsträdgården pågår. Stationen planeras öppna cirka år 2030. När denna öppnar, tas tunnelbanestationen Globen och Enskede Gård ur bruk.

Tillgänglighet

Det är relativt små marknivåskillnader inom planområdet där marknivån varierar mellan ca +40 och +41. Marknivån är som lägst längs Boskapsvägen. Dock förekommer många fordonsrörelser till följd av den pågående industriverksamheten.

Störningar och risker

Förorenad mark

I samband med detaljplanearbete för etapp 1 påträffades en förorening inom det aktuella detaljplaneområdet. I provtagningspunkten återfanns halter som överskred farligt avfall. Detta område kommer att behöva saneras för att säkerställa att inget farligt avfall är kvar.

En översiktlig miljöteknik markundersökning utfördes av Liljemark Consulting AB för hela Slakthusområdet 2019. I samband med denna undersökning påträffades föroreningar i punkt 19LC004 nordväst om hus 63. Miljösanering ska utföras före byggnation.

Risk, lukt

I samband med planprogramarbetet för Slakthusområdet inventerades och utreddes riskfrågan översiktligt för hela programområdet (Brandskyddslaget och Vectura, 2011). I utredningen konstaterades att det fanns ett antal verksamheter som kan anses utgöra riskkällor. Dessa planeras dock flyttas från området, och ingen av dessa är belägna i nära anslutning till planområdet. I planområdets närhet finns Hus 48 och 49 som bägge hanterar köttprodukter idag. Dessa bedöms utgöra en ringa risk/olägenhet i form av möjliga luktproblem. Verksamheterna

kommer dock inte att vara kvar i området vid skolans planerade öppnande.

Luft

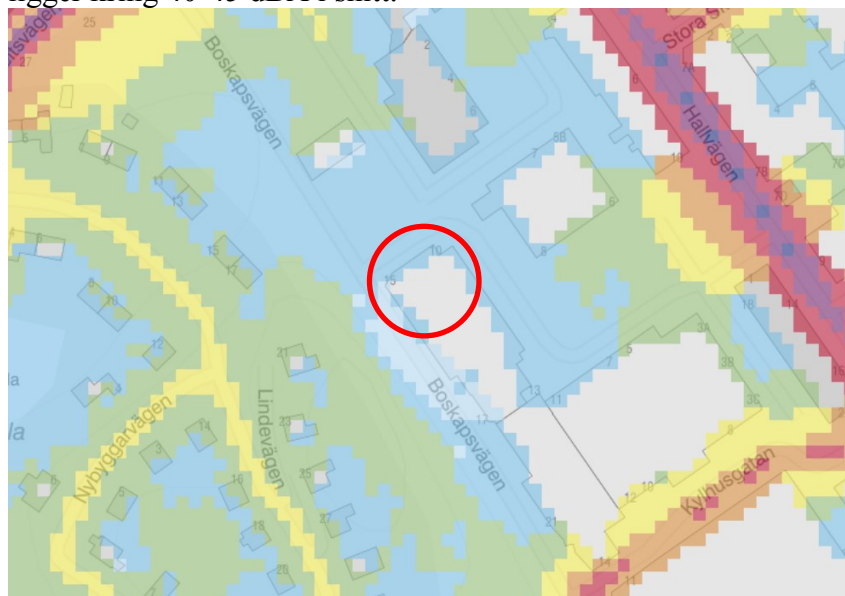
Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Utvecklingen av Slakthusområdet medför dock att vägnätet inom området kommer förändras, och bebyggelsen bli tätare.

Förändringarna kommer troligen också att medföra att andelen trafik genom området ökar, vilket skulle kunna leda till ökade luftföroreningar. Tätare bebyggelse kan påverka utvädringen av partiklar PM10 samt kvävedioxid. Frågan behöver bevakas på en övergripande nivå under den fortsatta utvecklingen av området.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts i dagsläget för låga nivåer trafikbuller från närliggande vägar. Stadens bullerkartering visar att nivåerna idag ligger kring 40-45 dBA i snitt.



Utdrag ur Stadens bullerkartering 2012 (läge för föreslagen byggnad inom röd markering)

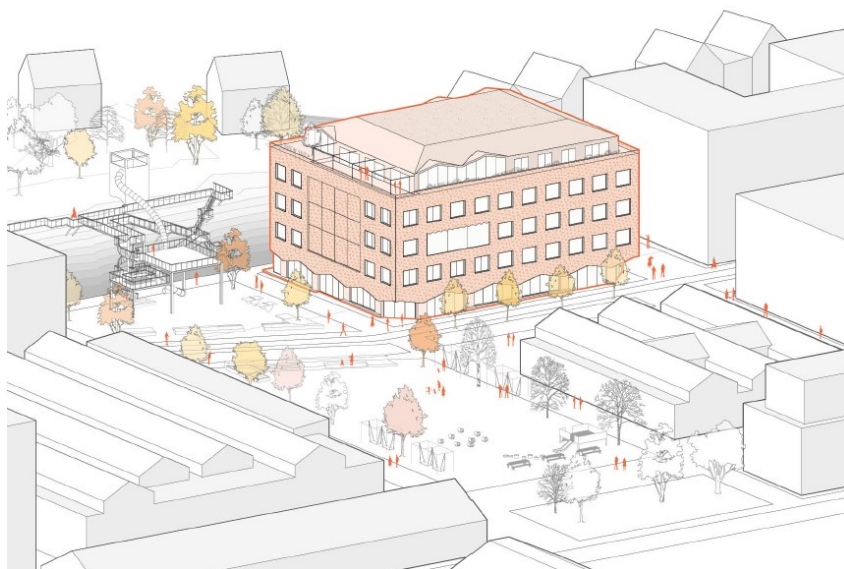
Farligt gods

Nynäsvägen är transportled för farligt gods och från planområdet är det cirka 350 meters avstånd till vägen. Den har därmed ingen direkt påverkan på denna detaljplan.

Planförslag

Den nya skolbyggnaden föreslås bli fem våningar hög, med den femte våningen indragen två meter i alla riktningar och med ett brutet tak. Under byggnaden föreslås en källarvåning. Indraget minskar upplevelsen av volymen, och visar närliggande villabebyggelse i väster respekt genom att fasaden tar ett kliv tillbaka. På den fjärde våningens tak anordnas en takterrass för elevernas utevistelse. Åt väst, mot det gångstråk som planeras längs med bergsskärningen i detaljplaneetapp 1 (Kylfacket 1 m.fl.) är fasaden indragen 1 meter (totalt 1,5 meter från fastighetgräns) för att skapa extra yta på kvartersmark för skolans cykelparkeringsbehov m.m. På denna yta föreslås även en reservutgång till de skyddsrum som föreslås inrymmas i byggnadens källare. I övriga riktningar finns en fris, en yta om 0,5 meter, på kvartersmark som kan hantera dagvatten, där en sittbänk som integreras i fasaden planeras i flera riktningar, som ett komplement till takterrassen för elevernas utevistelse inom fastigheten. Byggnaden får en rationell huskropp, med en fasadbeklädnad som skapar mjuka former och bär upp de mindre detaljerna.

I skedet fram till samråd har fokus lagts på byggnadens volym, formspråk och mötet med de omkringliggande miljöerna. Material och kulör kommer att studeras vidare under den fortsatta processen efter samrådet, och presenteras vid granskningen.



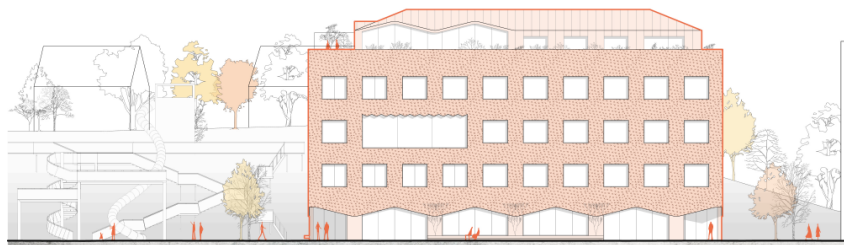
Flygvy från sydost över den nya skolbyggnaden med Fällan i söder och bergsryggen med villabebyggelse i fonden (Cedervall arkitekter)

Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya skolbyggnaden föreslås bli fem våningar hög, med ett indrag runt den femte våningen. Indraget är 2 meter brett, utom där en takterrass anordnas, där ett större indrag görs.

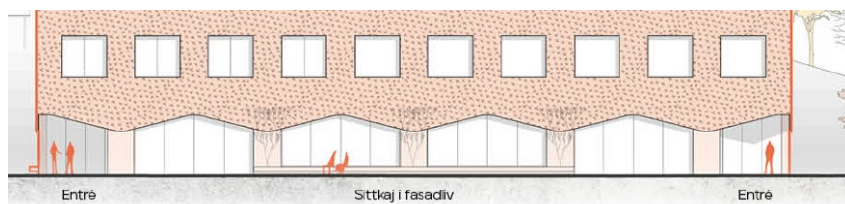
Byggnaden föreslås få en varierad fönstersättning som speglar innehållet i lokalerna. Där stora fönster placeras finns gemensamma ytor som matsal, studieytor och lounges. En viktig del i byggnadens funktion på platsen är att fylla närområdet med liv.



Elevation från Bolidenvägens förlängning i väster, med bergsskärningen i fonden (Cedervall arkitekter)

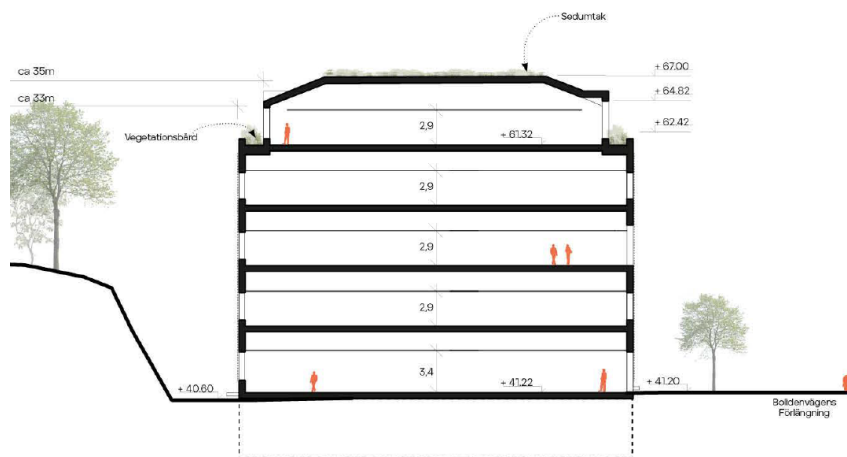
Bottenvåning

Byggnadens bottenvåning har en viktig uppgift i att berika de omgivande stadsrummen, och skapa kontakt mellan inne och ute. Bottenvåningen föreslås utföras med en högre höjd än övriga våningsplan och får en vågformad avslutning mot våningen ovanför vilken anspelar på vinklar som återfinns i de kulturhistoriska miljöerna i byggnadens närhet och möter den omgivningen på ett lekfullt, inbjudande sätt.



Bottenvåningen får en hög nivå av transparens, två huvudentréer och på flera ställen längs fasaden finns integrerade sittbänkar (Cedervall arkitekter)

Ett inbjudande och transparent entréplan möjliggör in- och utblickar från Fällan och Bolidenvägens förlängning och ger ögon på gångstråket mellan skola och bergsskäring, vilket planlagts inom ramen för detaljplaneetapp 1 (Kylfacket 1 m.fl.) Längs delar av fasaden föreslås integrerade sittbänkar, och växtlighet i fasad som berikar och samspelar med gata och park. Byggnadens BTA blir cirka 6300 m², exklusive källarplanet om cirka 1300 m².



Principsektion från söder (Cedervall arkitekter)

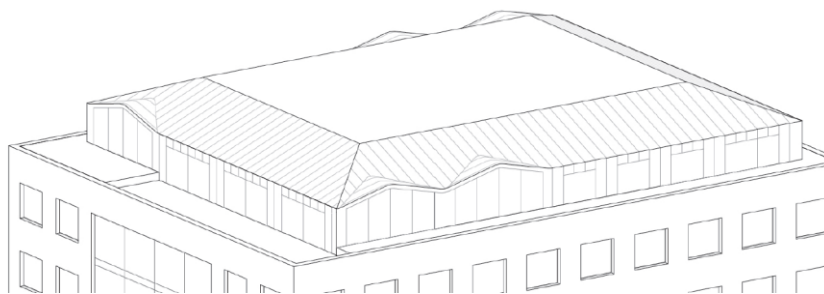


Elevation från söder (Cedervall arkitekter)

Takvåning

Byggnadens femte våning är indragen, och gestaltningen av denna skiljer sig från de övriga. Indraget gör att byggnadens silhuett och volym upplevs mindre från berget i väst, men också i gatuhöjd. Taket har takkupor med gavelformer som likt bottenvåningens taggiga avslut inspirerats av sin historiska omgivning.

På den fjärde våningens tak i söderläge anordnas en terrass som fungerar som vistelseyta för elever och personal. Terrassen är vänd bort från bergssidan, av respekt för boende i närbelägna villor på höjden. Längs indraget, utom där terrassen placeras, föreslås taket kläs med ängsväxtlighet för dagvattenhantering. Den femte våningens tak föreslås vara brutet, med en platt del ovanpå för dagvattenfördröjning. Den platta delen ska kläs med sedum.



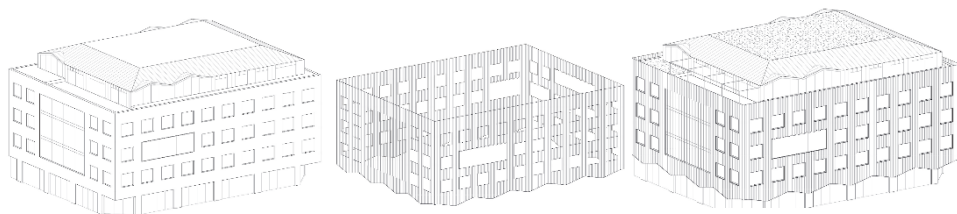
*Den indragna femte våningen med brutet tak och platt oandel
(Cedervall arkitekter)*

Fasad

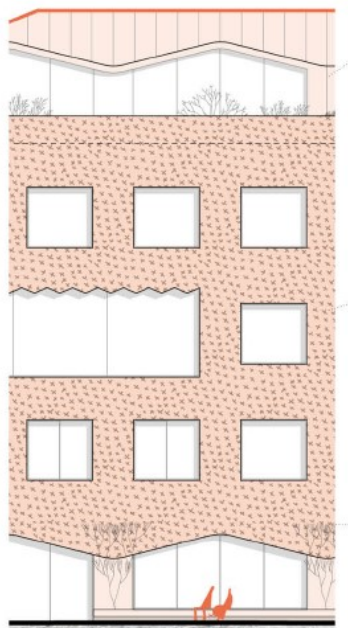
Fasaden består av en inre del, med en rationell, sammanhållen huskropp och en slät fasad. Denna föreslås kläs in med ett yttre fasadskal där materialitet, håltagningar och detaljer får utrymme att framträda tydligt och bidra till byggnadens identitet.

Utformningen skapar möjligheter till variation och dekorativa inslag, och skulle exempelvis kunna utföras med smala träribbor eller perforerad plåt. Detaljerna i gestaltningen arbetas fram till granskningstiden.

Utformningen med vågiga detaljer i bottenvåningens fasad är en lekfull nytolkning av industritaken i den kulturhistoriska miljön, och samspelar med de takkupor som föreslås i takvåningen.



Principillustration inre och yttre fasad (Cedervall arkitekter)



*Byggnadens bottenvåning möter takvåningens kupor på ett lekfullt sätt
(Cedervall arkitekter)*

Skyddsrum

I byggnadens källare ska två skyddsrum för totalt 132 personer anordnas. Rummen är åtkomliga via källaren, men också via två sekundära entréer (nödutgångar) som föreslås placeras i förgårdsmarken väster om skolbyggnaden.

Flexibel användning

I framtiden är det möjligt att behovet av en gymnasieskola på platsen förändras. Därför medger detaljplanen en flexibel användning i byggnaden, med möjlighet att, i ett scenario där det säkerställts att skolbehovet inte längre finns, omvandla lokalerna till kontor med centrumändamål i bottenvåningen.

Dagvatten

För att uppnå stadens krav på fördröjning av 20 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta bör fastigheten fördröja en volym om minst 27 m³. Följande åtgärder föreslås:

Fördröjning i luftiga förstärkningslager/skelettjordar om minst 92 kvadratmeter- förlagda i markfrisen längs västra, östra och norra sidan om byggnaden, samt under 0,5 meter av stadens mark enligt överenskommelse, vilket möjliggör en total fördröjningsvolym om 21 m³. Resterande 6 m³ fördröjningsvolym omhändertas på byggnadens tak genom ängstak, sedumtak och i växtbäddar i frisen. På allmän platsmark hanteras dagvattnet i skelettjordar under planerad trädrad i Bolidenvägens förlängning.

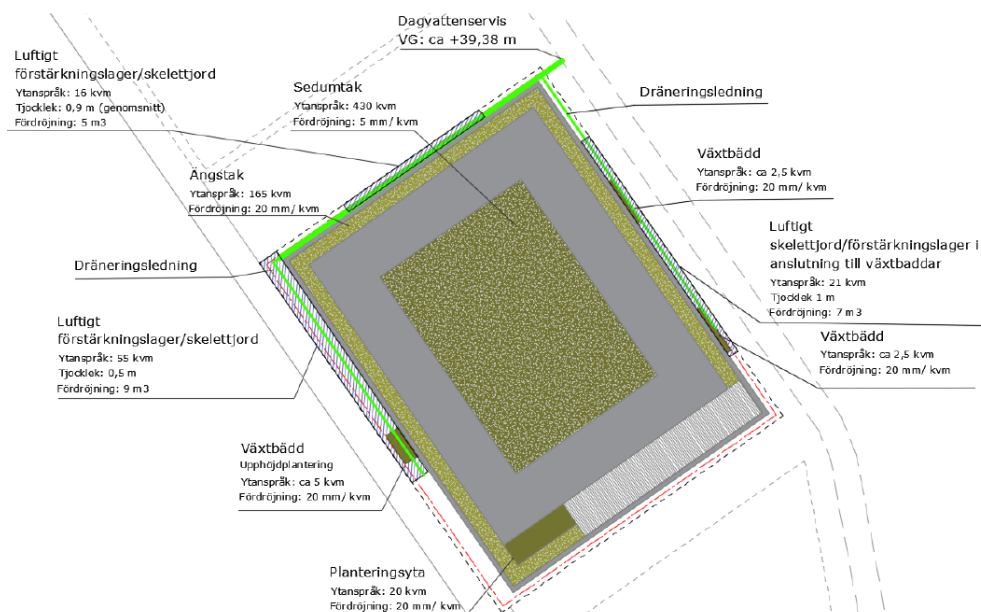


Illustration av föreslagen dagvattenlösning på kvartermark (Ramböll)

Sammantaget uppfyller kvarteret, med föreslagna dagvattenåtgärder, Stockholm stads åtgärdsnivå om 20 mm fördröjning per kvm hårdgjord yta samt att rening ska vara mer långtgående än sedimentation.

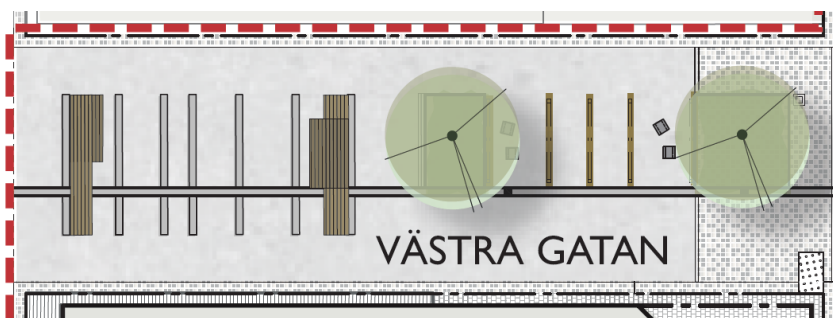
Gator och trafik

Gatunät

Detaljplanen innebär att en ny gata anläggs längs del av nuvarande Boskapsvägen, kallad Bolidenvägens förlängning. Södra delen av denna gata är nyligen planlagd inom ramen för etapp 1, Kylfacket 1 m.fl. En tvärgata, Västra Gatan, anläggs också som en del i denna detaljplan.

Västra gatan möter Bolidenvägens förlängning i öster och bergsryggen i väster. Västra gatan är en bilfri gata med plats för samvaro. Gatans utformning samspelar med omgivande bebyggelse, och kommer att bli en aktiv del av gymnasieskolans utemiljö samtidigt som det ges en tydligt offentlig karaktär. En siktlinje mot naturparken längs gymnasiebyggnadens fasad bevaras och knyter samman delarna av gatan trots att den har en förskjutning i sidled. I gatans soligaste läge i väster placeras en plats för tillfälliga installationer för vistelse och aktivitet, vilket kan bidra till att skapa en föränderlig miljö över tid där möblering kan bytas ut över årtiderna. Gatan planeras få en stomme av gatuträd, en pergola samt en beläggning av granithällar som anvisar en yta för den tillfälliga arkitekturen. Inslag av trä,

exempelvis sittbänkar skapar en sekvens genom gatan och landar i en sittgradäng i slänten mot bergskärningen.



Principillustration möblering och pergola, Västra Gatan (Nyréns)

Bolidenvägens förlängning är en lågfartsgata med separerad gång- och cykelbana. En möbleringszon med en trädrad avgränsar cykel- och körbana. Tillfälliga behov av uppställning för avsläpp, lastning/lossning etc. sker längs körbanans kant.



Sektion, Bolidenvägens förlängning (Nyréns)

Biltrafik

De nya gatorna i Slakthusområdet utformas enligt Stadens framkomlighetsstrategi, med oskyddade trafikanter i fokus. Hastighetsbegränsningen på Bolidenvägens förlängning inom planområdet blir, liksom i hela Slakthusområdet, 30 km/tim.

Gång- och cykeltrafik

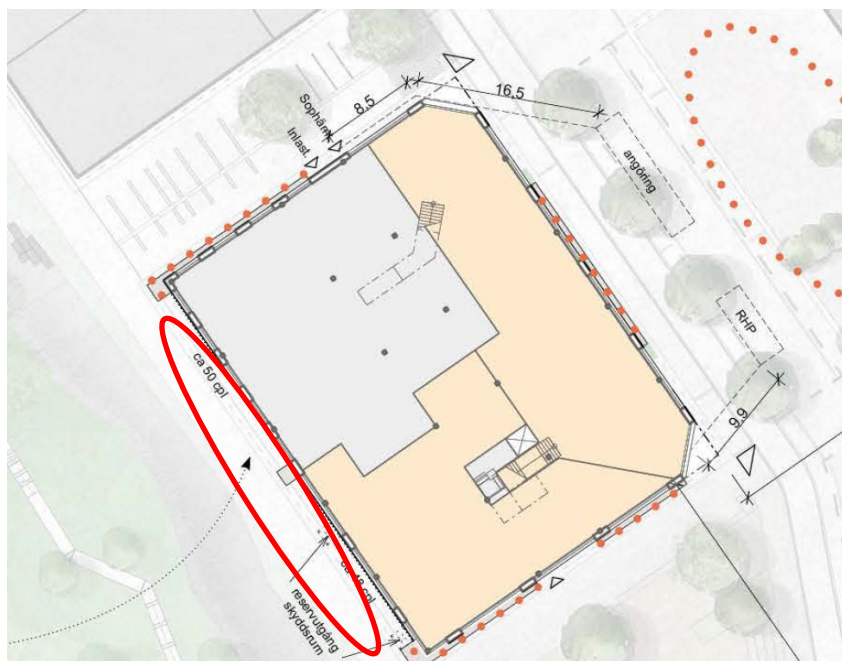
Cykelbanor och gångvägar

Inom planområdet anläggs en ny gång, cykel och fordonsgata, Bolidenvägens förlängning, med ett dubbelriktat cykelkörfält, samt gångbanor på bägge sidor om gatan. Västra gatan utformas som en gågata. Detaljplanen medför en tydlig förbättring för gående och cyklister inom området jämfört med dagens läge.

Cykelparkering

Enligt den områdesövergripande mobilitets- och parkeringsstrategin för Slakthusområdet gäller för cykelparkering parkeringstalet 0,2 cykelplatser per anställd och 15 cykelplatser per 100 elever för gymnasium. I den resplan som tagits fram specifikt för skolan beräknas efterfrågan vara ungefär 17 parkeringsplatser för anställda och 72 parkeringsplatser för elever, vilken blir totalt 89 cykelparkeringsplatser. Enligt Resplanen visar den resevaneundersökning som har genomförts i Stockholms län att andelen elever i åldern 16–24 som cyklar till utbildning är 5 %. Då ambitionsnivån för Slakthusområdet är ett högt resande med de hållbara transportslagen så har denna siffra satts högre i målbilden för den framtida gymnasieskolan, till 9 % cykel (motsvarande ett p-tal på 9 cykelplatser per 100 elever). Detta är ett avsteg från cykelparkeringstalen i MOPS, där det antas att 15 % av eleverna kommer att cykla till skolan under högsäsong.

I ett första steg kommer minst 12,25 cykelplatser per 100 elever tillskapas vid skolan, men möjlighet för att utöka med fler längs fasaden vid bergsryggen vid behov finns. Parkeringsplatser för anställda anordnas i cykelrum i byggnadens källare. Eleverna bör ha tillgång platser som är lättåtkomliga och övervakade, varför parkeringsplatserna för elever föreslås anordnas längs skolans västra fasad, där fasaden dragits in för att frigöra yta på kvartersmark för cykelställ.



Möjlighet till cirka 100 cykelparkeringsplatser tillskapas längs skolans västra fasad (röd heldragen markering). Cirka 70 av dessa iordningsställs till skolans öppnande (Cedervall ark.)

Bilparkering

En permanent RHP-plats föreslås tillskapas längs Bolidenvägens förlängning utanför skolans östra fasad, inom 10 meter från skolans södra huvudentré. I övrigt anordnas inga permanenta bilparkeringsplatser, i linje med stadens ambitioner om en stadsdel med minimerad biltrafik och parkerade bilar. Angöring och lastning/lossning sker via utpekad zon i gatan.



Angöring sker från Bolidenvägens förlängning (Cedervall ark.)

Kollektivtrafik

I planen för utbyggnad av tunnelbanenätet ingår en ny station Slakthusområdet för blå linje, med uppgångar i norra och centrala delen av området. Denna station kommer att ersätta nuvarande Globens och Enskede gårds tunnelbanestationer. Med den nya tunnelbanestationen, som planeras öppna 2030, kommer gångavståndet till tunnelbana vara maximalt 300 meter i hela detaljplaneområdet.

Nordöst om Slakthusområdet på cirka en kilometers avstånd, ligger den strategiskt viktiga knutpunkten Gullmarsplan där byte kan ske mellan tunnelbanans gröna och (framtida) blå linje samt bussar till bland annat angränsande kommuner i söder.

I anslutning till Arenavägen och Palmfeltsvägen norr om planområdet finns även Tvärbanan med spårförbindelse till Solna station via Årstaberget, och Sickla.

Då tillgången till spårbunden trafik blir mycket god planeras i dagsläget inte för någon ny busslinje genom Slakthusområdet.

Tillgänglighet

Planerade gator uppfyller tillgänglighetskraven avseende lutningar och övrig tillgänglighetsanpassning.

Byggnadens södra huvudentré blir tillgänglig inom 10 meter från angöringsplats längs Bolidenvägens förlängning. Den norra entrén nås inom 16,5 meter, med anledning av angöringsplatsens placering i gatan.

Ambitionen är att byggnadens båda huvudentréer ska möta tillgänglighetskraven. Den södra entrén blir tillgänglig, medan utmaningar föreligger för den norra entrén till följd av gatuhöjderna, som är anpassade efter befintliga byggnader och svåra att justera i större utsträckning.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området idag, och kommer att byggas ut i samband med den aktuella detaljplanens genomförande. Ledningar för dagvatten kommer byggas ut i samband med etappens genomförande i ett duplikatsystem.

El/Tele

Ellevio försörjer området med el. Nya ledningar behöver anläggas i samband med detaljplanens genomförande. En ny elnätstation ska byggas inom ramen för angränsande detaljplan (Etapp 1, Dp 2017-02397) och försörja byggnaden i denna detaljplan.

Energiförsörjning

Byggnaden planerar försörjas med fjärrvärme och fjärrkyla från Västra gatan. Nya ledningar för dessa läggs i gatan i samband med detaljplanens genomförande.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske med sopsug, i Stockholm Vatten och Avfalls regi, kombinerat med miljörum iden nya byggnaden för de fraktioner som inte kan tas omhand i sopsugen. En fettavskiljare planeras i byggnaden.

En ny sopsugsanläggning planeras utanför denna detaljplan, vilken kommer att försörja hela Slakthusområdet. Anläggningens placering är under utredning på en övergripande nivå.

Angöring till miljörum tömning av fettavskiljare sker från Bolidenvägens förlängning.

Räddningstjänst

Räddningstjänst kan ta sig fram till samtliga entréer via allmänna gator, och angöra byggnaden från Boskapsvägen, vid byggnadens östra fasad.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, dagvatten, avlopp, fjärrvärme/kyla, el, tele och opto kommer förnyas och byggas ut i samband med exploatering av Slakthusområdet. Ledningar för sopsug kommer nyförläggas i området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

I planen regleras att bottenvåningens höjd ska vara förhöjd, minst 4 meter från färdigt golv till bjälklag, och att den mellan 0,5-2,5 meter ska vara minst 50% transparent. Bestämmelserna syftar till att säkerställa att bottenvåningen bidrar positivt och trygghetsskapande till de omkringliggande offentliga rummen, och att kontakten mellan ute och inne är påtaglig. För långa partier av slutna fasader, eller för högt sittande fönster riskerar att ha motsatt effekt, och detta särskilt utanför skoltid. En transparent fasad bedöms ha potential att verka trygghetsskapande även om skolan är stängt, då viss belysning troligen är på i lokalerna även kvällstid, och stora fönsterpartier kan bidra med en känsla av att vara sedd.

Gestaltningen av byggnaden kommer att utvecklas under processen fram till granskningen. I samrådsförslaget regleras att takvinklarna ska vara 10-40 grader. Spannet avses bli snävare när arbetet med byggnadens invändiga utformning och konstruktion kommit längre. Syftet är att säkerställa igenkänning av vinklar i exempelvis närliggande byggnad öster om skolan (Hus 48) varför vinklarna inte bör bli för branta.

Takterrass ska anordnas på den fjärde våningens tak. Terrassen är viktig då skolan i övrigt saknar utevistelse inom egen fastighet. Takterrassen får inte anordnas västerut, av respekt för villabebyggelsen längs Lindevägen.

Utöver skoländamål möjliggör detaljplanen kontor i hela byggnaden, och centrumändamål i bottenvåningen. Syftet är att ge en flexibilitet för förändrade behov i framtiden. Om behovet av gymnasieskola på platsen inte längre finns, kan lokalerna byggas om för de övriga ändamålen.

Omgivande miljö, park, gaturum

Planen innefattar två nya allmänna gator- Västra Gatan och del av Bolidenvägens förlängning, samt ett smalt parkstråk om 0,5 meter längs skolans västra fasad. Stråket knyter an till befintlig detaljplan för etapp 1, där ett gångstråk planlagts längs hela bergsskärningen. Gestaltningen av gatorna beskrivs på sid. 20-22.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Yttrande har inhämtats från Miljöförvaltningen, vilket styrker denna bedömning.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Den föreslagna byggnaden placeras på en yta som idag saknar naturvärden. Inom planområdet tillförs grönska i frisen i form av växtbäddar och planteringar, samt på taket i form av sedumtak och ängstak.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planerad exploatering kommer dagvatten från planområdet att fortsätta ledas via kombinerade ledningar (då duplikatsystemet övergår till kombinerat system) till Strömmen via Henriksdals reningsverk.

Framtagen dagvattenutredning bedöms styrka att utbyggnaden av skolan inte riskerar att äventyra uppfyllnaden av miljö kvalitetsnormerna för recipienten (Strömmen). Dagvatten från kvartersmark fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till det kombinerade ledningsnätet. Från gator leds vattnet direkt till det kombinerade nätet. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten

Med de planerade åtgärderna bedöms stadens krav för dagvattenhantering på kvartersmark uppnås. Dagvatten från allmän platsmark planeras främst hanteras i skelettjordar i trädraden i Bolidenvägens förlängning.

Skyfall

Vid 100-årsregn leds vattnet vidare till ytor utanför planområdet. Inom planområdet bedöms stående vatten kunna bli stående i den norra delen av Bolidenvägens förlängning med ett djup om cirka 01,-0,5 meter, enligt skyfallskartering framtagen för etapp 1. Den övergripande planen för skyfallshantering är under uppdatering, och kommer efter färdigställande ange hur detta vatten tas omhand.



Utdrag ur skyfallskartering etapp 1. Planområdet grovt markerat med röd linje. (WSP 2020)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Rivning av befintlig byggnad på platsen och uppförande av ny föreslagen byggnad med en mindre utbredning, bedöms enligt framtagen kulturmiljöanalys frigöra en viktig siktlinje över ett av de stråk som ursprungligen var viktigast för upplevelsen av Slakthusområdet- vyn mellan Slakthushallen och den ursprungliga avläsningsplatsen vid den numera borttagna järnvägen.

Den nya byggnaden är placerad väster om den blåklassade byggnad som i programmet för området benämns ”Hus 48”. I ett tidigt medskick inför planarbetet ansåg Stadsmuseet att eventuell ny bebyggelse bör gestaltas avseende volym, höjd och placering så att den inte dominerar över marknadshallen (Hus 48). Vidare ansåg museet att den framsprängda bergssidan väster om planområdet inte bör skymmas eller byggas för.

En förutsättning för denna detaljplan, och markanvisningen för en skola med 800 elever, är att byggnaden får en volym motsvarande den föreslagna. Byggnaden blir ofrånkomligen betydligt större än Hus 48, och täcker sikten mot bergssidan inom

planområdets sträckning. Staden bedömer dock att den relativt stora förgårdsmark framför Hus 48 är välgörande för upplevelsen av byggnaden, och den relativt breda gatan om cirka 16 meter gör att den fortsatt kan upplevas i ensam majestät. Bergsskärningen kan upplevas tydligt från Fällan, ett öppet park/torgrum som är en del i detaljplanen för etapp 1.

Det nyligen framtagna övergripande kvalitetsprogrammet för kvartersmark i Slakthusområdet, anger att offentliga byggnader ska få ta plats och synas i sitt sammanhang, och tydligt visa sitt innehåll utåt. Skolans gestaltning, så långt den är kommen, har utmejslats med respekt för kulturmiljövärdena och den blåklassade husgrannen, och gör blinkningar till det gamla genom utformningen av takvåningen, och entrévåningens böljande ”taggar”, vilka har en vinkel motsvarande takvinklarna på Hus 48.

Den föreslagna byggnaden bidrar till att rama in Fällan, och bedöms utgöra ett positivt mervärde i parken, med sin öppna fasad och en av huvudentréerna vänd åt detta håll.

Störningar och risker

Buller

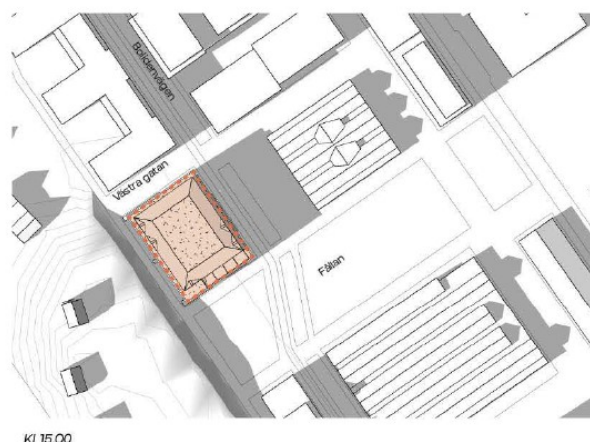
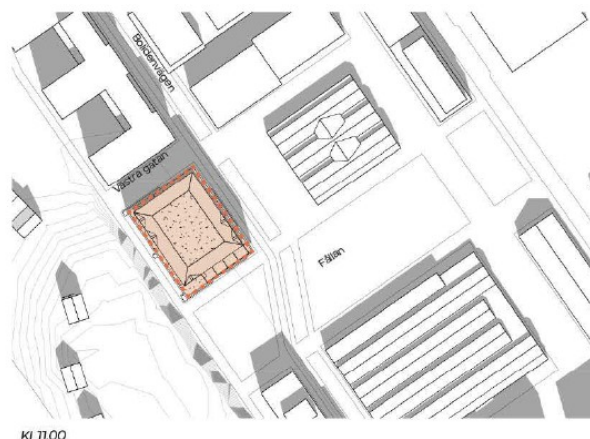
Utförd bullerutredning visar att den högsta dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad blir 53 dBA och den maximala nivån dagtid till 75 dBA. Det gäller fasaden mot Bolidenvägens förlängning. Vid övriga fasader är nivåerna lägre. Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fasadisoleringen ska studeras mer i detalj i den kommande projekteringen. Runt skolan planeras tre permanenta, utvändiga bänkar. Ljudmiljön vid de två placerade i västra delen av gavlarna är god. Vid den ut mot gatan är ljudmiljön godtagbar.

Översvämningsrisker

Planerad byggnation bedöms inte försvåra genomförande av föreslagen skyfallshantering för Slakthusområdet. För att ytterligare minimera risk för översvämning av byggnad bör entréer inom fastigheten anläggas högre än omkringliggande mark.

Ljusförhållanden och lokalklimat

På morgonen och förmiddagen under vårdagjämningen skuggar byggnaden Västra gata. Under eftermiddagen har skuggan flyttat till Bolidenvägens förlängning och kvartersmarken i anslutning till gamla marknadshallen/Hus 48. Solförhållandena i Fällan är goda under stora delar av dagen.



Solstudier vårdagjämning kl 11 och 15 (Cedervall ark.)

Barnkonsekvenser

Detaljplanen innebär att Slakthusområdet tillförs en viktig funktion till stadsdelen och elever ges möjlighet till gymnasieutbildning i ändamålsenliga, moderna lokaler, utformade för dagens behov av exempelvis digitala verktyg och flexibla lärmiljöer.

Utöver takterrassen på våning 4 och sittkajer längs fasaden, är eleverna hänvisade till allmän platsmark för utevistelse. Västra gatan avses programmeras med aktiviteter för unga i åtanke, och har potential att bli en mötesplats som stämmer väl in i Slakthusrådets principer om gatan som ett gemensamt

offentligt golv. Platsen kan utformas för både stillasittande och aktivitet, och kan även växla möblering över året. Fällan och Västra gatan blir viktiga ytor för utevistelse för eleverna, men också för andra i området, varför risk för slitage och trängsel kan finnas under vissa tider.

Socialt värdeskapande

För att skolbyggnaden ska kunna utvecklas till en stark målpunkt i Slakthusområdet för fler än gymnasieeleverna behöver byggnaden integreras med de omgivande allmänna ytorna och stråken. En samverkan behöver ske mellan utformningen av skolans fyra fasader i bottenvåningen med omgivande allmänna gator, gångstråket vid berget och med Fällanparken. Samrådsförslagets gestaltning med en hög transparens i bottenvåningen, och strategiskt placerade sittytors längs fasaden är en viktig del i att stärka kontakten mellan byggnaden och dess omgivning. Det är också eftersträvansvärt att en eller flera lokaler i bottenvåningen ska kunna användas för andra ändamål under kvällar, helger och lov, då det skulle bidra till positivt till tryggheten i området och erbjuda mer till fler. Möjligheten utreds i det fortsatta planarbetet med berörda aktörer och förvaltningar.

Tidplan

Samråd: 2021-04-27-2021-06-08

Granskning: Januari-februari 2022

Antagande: Maj-juni 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar genom markägaransvar och bekostar åtgärder på allmän plats, samt ansvarar för att ta fram erforderliga avtal och överenskommelser.

Trafiknämnden genom dess trafikkontor och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd genom dess stadsdelsförvaltning ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Byggaktören finansierar och ansvarar för byggnation och iordningställande av utemiljö inom den blivande kvartersmarken.

Ekonomiskt ansvar för nödvändig ledningsflytt och eventuella rivningsarbeten inom Kylhuset 15 ska klargöras innan detaljplanens antagande.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall är huvudman för vatten-, avlopps- och sopsugssystem. Ellevio är huvudman för el och Stockholm Exergi AB är huvudman för fjärrvärme och fjärrkyla. Tele 2, Stokab samt Skanova är huvudman för data- och teleledningar.

Avtal

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse träffas mellan exploateringskontoret, genom dess exploateringsnämnd, och byggaktören innan detaljplanen antas.

Bindande hyresavtal ska tecknas mellan byggaktören och av Stockholms kommun eller av Stockholms kommun helägt bolag avseende förhyrning senast i samband med tecknande av överenskommelse om exploatering mellan exploateringskontoret och byggaktören.

Byggaktören har i avtal med Exploateringskontoret överenskommit att överlämna mark inom fastigheten Kylhuset 15 planlagd som gata i den aktuella detaljplanen så att gatan kan anläggas som allmän platsmark. Nytt tomträttsavtal ska skrivas för återstående del av Kylhuset 15.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 0180-3372 Sandhagen samt 1715D med markanvändningen industri (J) och (T) helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

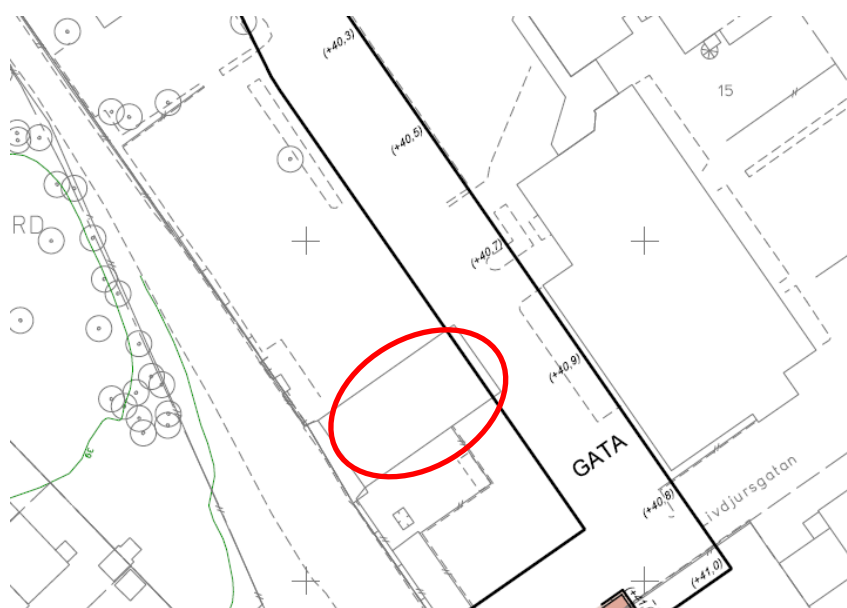
Fastigheter och ägoförhållanden

Området innefattar del av fastigheten Johanneshov 1:1, vilken idag ägs av Stockholms stad, samt del av fastigheten Kylhuset 15, vilken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Atrium Ljungberg/Runda Huset AB.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för skola, kontor och centrumändamål inom kvartersmark. Inom den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, och gång- cykeltrafik, samt gångfartsgata och park.

I del av det område inom Kylhuset 15 som är utlagt som gata i denna detaljplan står en befintlig byggnad, se karta nedan. Denna ska rivras inför genomförandet, i enlighet med avtal mellan staden och berörd tomträttsinnehavare om att marken ska frigöras för allmänt ändamål.



Bilden visar befintlig byggnad som måste rivras inför anläggning av ny gata (utdrag ur plankarta)

Fastighetsbildning

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

Område utlagt som kvartersmark (skola, möjligt centrumändamål och kontor) kan utgöra en eller flera fastigheter, som bildas genom fastighetsbildning. Detta område är utlagt som kvartersmark även i befintlig plan, men där med användning industri/trafikområde. Område utlagt som allmän plats (gata) i den nya planen ändras från kvartersmark, användning industri till allmän platsmark, användning gata.

Område utlagt som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Kylhuset 15 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark till allmän platsmark.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Figuren illustrerar de förändringar i markanvändning som detaljplanen

medför.

Grön (helfärgad), ändras från kvartersmark för enskilt bebyggande (industriändamål) till allmän plats. Grön (randig), ändras från kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (trafikområde) till allmän plats. Blå (helfärgad), ändras från kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (trafikområde) till kvartersmark för enskilt ändamål (skola). Blå (randig), fortsatt kvartersmark för enskilt bebyggande (ändras från industriändamål till skola). Röda linjer: fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitut. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

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.

Staden svarar för kostnaderna för anläggningar (gator, parker m.m.) inom allmän platsmark.

Kostnadsansvar mellan staden och byggaktören regleras i avtal om överenskommelse om exploatering.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för nya förbindelsepunkter. Staden bekostar anslutningsavgiften till ledningsnätet.

Gatukostnader

Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av tomträttsavgälder.

Fastighetsbildning

Staden är ägare av de berörda fastigheterna och bekostar och ansöker därmed om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

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. Staden utför och bekostar provtagning inom tomtmark efter rivning av Hus 63. Eventuellt behov av sanering utförs därefter av byggaktören.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och kommer att byggas ut i detaljplanen. Ledningar för dagvatten kommer byggas ut i detaljplanen.

El/Tele

Ellevio försörjer området med el. Nya ledningar behöver byggas ut inom detaljplanen. En ny elnätstation ska byggas i närliggande detaljplan (Dp 2017-02397) och försörja byggnaden i denna detaljplan.

Tele och opto kommer byggas ut i detaljplanen och försörja byggnaden från Västra gatan.

Energiförsörjning

Byggnaden planerar försörjas med fjärrvärme och fjärrkyla från Västra gatan. Nya ledningar för detta ska förläggas innan byggnaden färdigställs.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske med sopsug, i Stockholm Vatten och Avfalls regi, kombinerat med miljörum i fastigheten för de fraktioner som inte kan tas omhand i sopsugen. En fettavskiljare planerar inrymmas i byggnaden.

Angöring till miljörum och för tömning av fettavskiljare sker från Boskapsvägen (även kallad Bolidenvägens förlängning).

Räddningstjänst

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

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme och –kyla, el, tele och opto kommer förnyas och byggas ut i samband med exploatering av Slakthusområdet. Ledningar för sopsug kommer nyförläggas i området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft