

Konsekvenser

En tillgänglighetsanalys som gjorts av konsultbolaget Sweco visar att Slakthusområdet genom sitt läge i staden har mycket bra förutsättningar att bli en stadsdel med goda förutsättningar för att välja cykeln. Inom 2 km är cykeln snabbare än både kollektivtrafik och bil, då cykel inte har väntetid som kollektivtrafik eller tid för att parkera bilen. 2 km motsvarar lokala, korta resor där Skanstull, Gullmarsplan och Hammarby Sjöstad kan nås. Inom 5 km nås flera större arbetsplatsområden (exempelvis Södersjukhuset, City, Farsta) samt viktiga kollektivtrafikknutpunkter, bland annat hela Södermalm och centralstationen, Farsta, Älvsjö och halva Sicklaön.

9 km är det genomsnittliga avståndet för arbetspendling med cykel i Stockholm. Inom 9 km nås ytterligare större arbetsplatsområden (Karolinska Sjukhuset och hela innerstaden). Även områden som inte har så starka tvärförbindelser med kollektivtrafik eller biltrafik ligger inom pendlingsavstånd och med hög konkurrenskraft till Slakthusområdet. Analysen visar att i rusningstid kan cykeln konkurrera med såväl bil som kollektivtrafik på dessa avstånd.

En bristanalys över den övergripande tillgängligheten till Slakthusområdet gör gällande att det saknas tydliga och gena cykelförbindelser österut mot Kärrtorp och Björkhagen. Staden utreder för närvarande hur gång- och cykelförbindelserna i den riktningen kan förbättras inom ramen för det pågående arbetet med områdesprogram för Hammarbyhöjden–Björkhagen.

Pendlingsstråket utmed Nynäsvägen är oberoende av utbyggnaden av den nya stadsdelen och påverkas inte när det gäller kapacitet, men exploateringen av Slakthusområdet medför att detta stråk blir ännu mer efterfrågat.

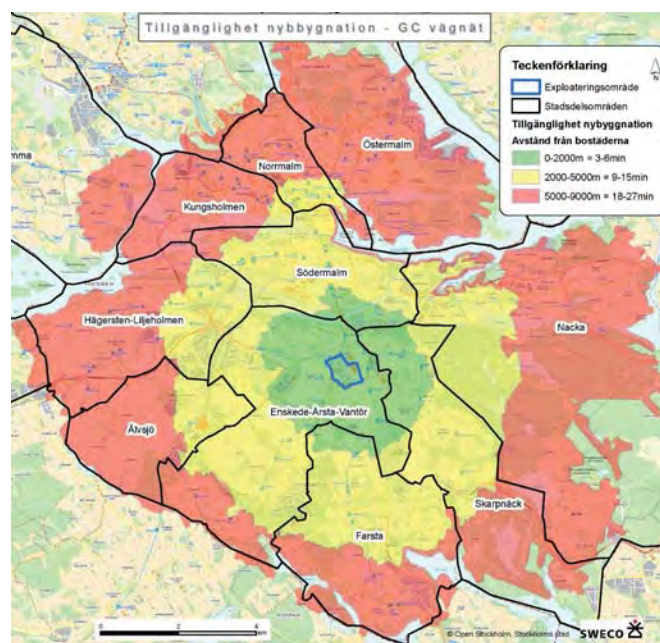
Programmet utvecklar cykelplanens nät av huvudstråk, genom att komplettera med ett nytt huvudstråk i Bolidenvägens förlängning och Boskapsvägen till Enskedevägen. Denna lokalgata med cykelprioritering i Bolidenvägens förlängning behöver studeras ytterligare för att avgöra på vilket sätt den kan motsvara funktionskraven för ett huvudstråk.

Dagens huvudstråk i Arenavägen ges delvis en ny sträckning via Evenemangstorget och Rökerigatans södra del. Cykelbanorna i Arenavägen/Rökerigatan utförs separerade från fotgängare och motorfordon med tillräcklig bredd enligt cykelplanen.

Där Enskedevägen ges en ny utformning blir det möjligt att dels bredda cykelbanorna enligt cykelplanens standard för huvudstråk, dels att anlägga en dubbelriktad cykelbana på södra sidan, vilket i dagsläget saknas. Vidare kommer fler passager skapas över Enskedevägen vilket förbättrar såväl tillgängligheten som framkomligheten för cykeltrafiken.

Inom Slakthusområdet planeras också flera lokalstråk som knyter ihop de övriga stråken med varandra och med lokala målpunkter. Genom denna finmaskighet i cykelsystemet och en anpassning till omgivande cykelvägnät skapas goda förutsättningar för cykeltrafiken såväl i som till och från området. Flera passager skapas över Nynäsvägen, Palmfeltsvägen och Enskedevägen vilket ökar tillgängligheten och förbättrar cykeltrafikens framkomlighet. Där cykeltrafiken tidigare var hänvisad till att cykla i blandtrafik skapas nu möjligheter till väl utformade cykelbanor, exempelvis på Arenavägen och Hallvägen. De två skolorna kommer att kunna nås via separerade cykelbanor i Arenavägen, Charkmästargatan och gång- och cykelbanan i områdets västra kant vid naturparken. Samtliga lokalstråk bedöms kunna utformas i enlighet med stadens styrdokument.

Sammantaget bedöms uppdraget i enlighet med stadens budget att utveckla Söderstaden till en modern och hållbar stadsdel där det är naturligt att välja andra färdmedel än bil att kunna uppfyllas utifrån cykelperspektivet.



SOCIALA FRÅGOR

Den sociala dimensionen och dess förutsättningar för stadsplaneringen beskrivs på sidan 66-69. De visioner som varit vägledande under arbetet med Slakthusområdet diskuteras utifrån fyra sociala huvudbegrepp: *en sammanhållen stad*, *samspel*, *vardagsliv* och *identitet*. Där beskrivs också de jämställdhetspolitiska målen. I det här kapitlet följs den sociala dimensionen upp genom de utredningar som tagits fram för Slakthusområdet och tillgänglig statistik. Fokus ligger på trygghet i staden och dess offentliga rum samt rättvis tillgång till staden utifrån ett jämställdhets- och jämlikhetsperspektiv. Ett flertal av de övriga tematiska konsekvensbeskrivningarna belyser också konsekvenserna för den sociala dimensionen, till exempel *kulturmiljö* och *rumsliga samband och täthet*.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärdena i Slakthusområdet har i hög grad tjänat som utgångspunkt för det förslag till utveckling som skisseras i strukturplanen. Områdets verksamhetshistoria kommer att kunna läsas både i struktur, yttre miljö och bebyggelse vilket ger goda förutsättningar för området att utveckla en egen identitet.

Rumsliga samband och täthet

Rumsliga samband och täthet har betydelse för "en sammanhållen stad", "samspel" och "vardagsliv". Analyserna i dessa kapitel visar att väl tillgängliga stråk ligger i lägen med framtida hög täthet vilket understöder stråkens potential för stadsliv. Flera offentliga platser ligger i anslutning till välintegrerade gator vilket innebär att de har stor potential att bli välanvända.

Trygghet och jämställdhet

Stadens trygghetsmätning *Trygghet i Stockholm 2014* har som syfte att ge en samlad bild av hur utsatthet för brott, upplevelser av ordningsstörningar och upplevelser av trygghet eller oro för att utsättas för olika typer av brott, fördelar sig över staden. Statistiken finns uppdelad på kön och per stadsdel. I området runt Slakthusområdet visar Trygghetsmätningen på betydande skillnader mellan kvinnor och män, men också på skillnader mellan stadsdelarna. Ett tydligt, genomgående tema är att kvinnor upplever otrygghet i det offentliga rummet i mycket större utsträckning än män. I samtliga stadsdelar nära Slakthusområdet är det tre gånger så vanligt att kvinnor är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem från kollektivtrafikstationen eller avstår från att använda kollektivtrafiken på grund av rädslan. Ett annat exempel är att i Johanneshov uppger både kvinnor och män att de känner en betydligt högre grad av

oro för att utsättas för brott än i den andra stadsdelarna.

Andel (%) som ganska ofta eller mycket ofta under de senaste 12 månaderna känt oro för överfall eller våld i den offentliga miljön.

| Område | Kvinnor | Män |
|---------------|---------|-------|
| Johanneshov | 27,3% | 10,1% |
| Enskede gård | 10,7% | 4,6% |
| Gamla Enskede | 10,8% | 6,1% |
| Stockholm | 14,9% | 9,2% |

Andel (%) som en gång i månaden eller oftare känt oro för att bli utsatt för ett brott av något slag i sitt bostadsområde

| Område | Kvinnor | Män |
|---------------|---------|-------|
| Johanneshov | 27,7% | 11,2% |
| Enskede gård | 12,5% | 5,9% |
| Gamla Enskede | 7,6% | 4,0% |
| Stockholm | 14,2% | 9,7% |

Andel (%) som mycket ofta är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem ifrån den tunnelbanestation/pendeltågsstation/tvärbanestation som ligger närmast där de bor eller avstår från att använda stationen därför att de skulle kunna utsättas för brott.

| Område | Kvinnor | Män |
|---------------|---------|-------|
| Johanneshov | 36,9% | 13,6% |
| Enskede gård | 31,5% | 9,0% |
| Gamla Enskede | 30,1% | 10,4% |
| Stockholm | 32,8% | 15,3% |

En utredning av förslagens konsekvenser för trygghet har tagits fram av Sweco. Trygghet definieras här som avsaknad av rädsla, oro och risk. Den har bedömts ur ett vardagsperspektiv, det vill säga ur perspektivet för den enskilda medborgaren som använder Slakthusområdet med omnejd till vardags. Tryggheten har bedömts främst med utgångspunkt i den framtagna planstrukturen för Slakthusområdet. De föreslagna nya tunnelbaneuppgångarna har varit med som en förutsättning vid analysen.

Trygghet är också kopplat till jämställdhet. Boverkets rapport *Vidga vyerna* från 2010 pekar ut trygghetsfrågan som en av de viktigaste frågorna för att uppnå ett jämställt

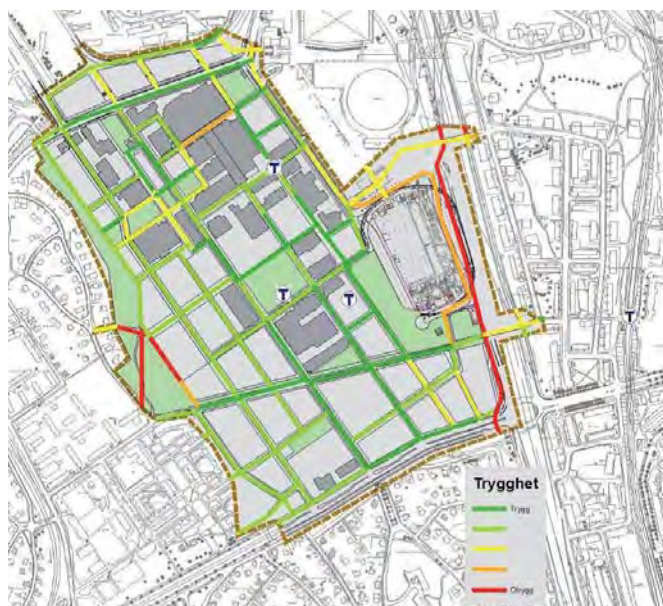


Diagram över sammantagen trygghet i Slakthusområdet, Sweco 2015

samhälle. Att känna sig trygg är exempelvis en förutsättning för att kunna ta del av olika aktiviteter. Upplevelser av otrygghet kan hindra framför allt kvinnor från att delta i aktiviteter på lika villkor som män.

Trygghetsutredningen drar slutsatsen att planprogrammet ökar den upplevda tryggheten markant både inom och utanför utredningsområdet. Hela området gynnas av att nya målpunkter tillförs i Slakthusområdet vilket befolkar och berikar stadsdelen. Att anlägga en tunnelbanestation inom planområdet bedöms ha stora positiva värden för trygghetsupplevelsen då detta befolkar området även kvälls/natttid. Även stadsdelarna kring Slakthusområdet får ta del av detta genom att tillgängligheten till området förbättras.

Den blandade bebyggelsen med både bostäder och publika verksamheter samt olika typer av gator ger goda förutsättningar för en levande stadsdel. Fler människor som rör sig i området under en större del av dygnet kan bidra till upplevelsen av trygghet. Slakthusområdets tydliga, täta rutnätsstruktur och funktionsblandning svarar väl mot målet om trygghet i det offentliga rummet och ger en möjlighet för alla att delta i stadens liv. Utredningsområdets rutnätskaraktär ger god möjlighet till vägvalsmöjligheter och natttid finns möjlighet till stråk som känns trygga för kvinnor och män, både i nord-sydlig och öst-västlig riktning.

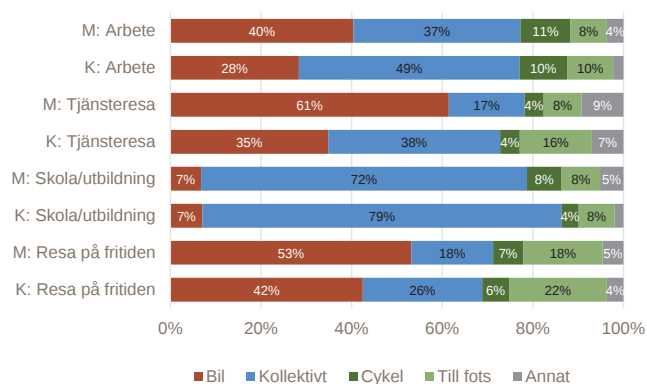
Diagrammet med den samlade bedömningen av trygghet redovisar de lägsta värdena i parken väster om skolan och längs med Nynäsvägen. Detta pekar mot att staden behöver arbeta vidare med trygghetsfrågan när Naturparken och skolgården utformas med belysning, möblering och vegetation, men sätter också fingret på att Nynäsvägen även efter att Slakthusområdet omvandlats kan upplevas otrygg. Den frågan behöver hanteras i ett framtida utvecklingsarbete för Gullmarsplan-Nynäsvägen, som är en senare etapp inom Söderstaden. För att integrera området på ett bra sätt med omkringliggande områden bör också kopplingarna till och från Gullmarsplan ses över.

Mobilitet och jämlikhet

En annan viktig fråga för en jämställd stadsplanering handlar om transport. Transportsystemet ska vara jämställt och likvärdigt svaret mot både kvinnors och mäns transportbehov. Det är vanligt att kvinnors och mäns liv och livsmönster skiljer sig åt. Bland annat värderar kvinnor geografisk närhet högre än män och kvinnor åker kollektivt eller går i högre utsträckning än män.

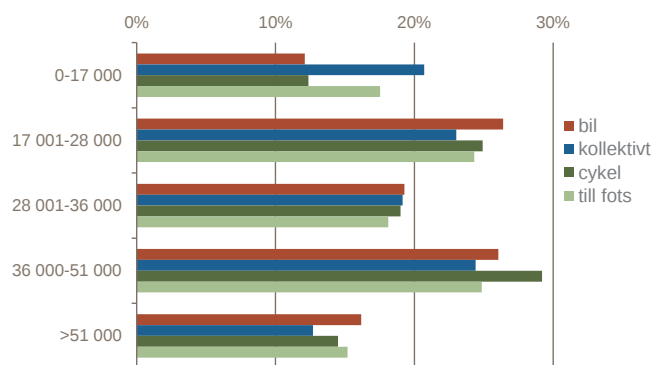
Stockholm läns landstings resvaneundersökning *Resvanor i Stockholms län 2015*, visar på denna skillnad i användningen av olika färdmedel mellan könen, men också på skillnader mellan grupper med olika inkomstnivåer.

I figuren nedan visas färdmedelsfördelningen för kvinnor respektive män vid olika ärenden. Det framgår att kvinnor generellt reser kollektivt eller går i betydligt högre sträckning medan män åker bil avsevärt mer. Fördelning mellan könen när det gäller cykel är förhållandevis jämt. Våldigt stora skillnader mellan könen framkommer när man isolerar resor till/från arbetet och tjänsteresor.



Färdmedel vid olika ärenden - uppdelat på män (M) respektive kvinnor (K), Resvanor i Stockholms län 2015, Stockholm läns landsting

Det finns även skillnad mellan olika inkomstgrupper när det gäller resemonster som visas i figuren nedan. Av figuren framgår att de som lever i hushåll med en inkomst som är under 17000 kr per konsumtionsenhet reser kollektivt eller går i betydligt högre sträckning, medan inom de andra inkomstgrupperna är olika färdmedel mer jämnt fördelat.



Inkomst per konsumtionsenhet före skatt (kr/mån) bland de som reser mest med olika färdmedel.
Resvanor i Stockholms län 2015, Stockholm läns landsting

Enligt programmet planeras Slakthusområdet att bli välförsörjt med kollektivtrafik och har i enlighet med Stockholms framkomlighetsstrategi prioriterat gång och cykel. Det är en strategi som i sig gynnar de rörelsemönster kvinnor har i dagens samhälle, men som långsiktigt gynnar alla. Områdets täthet och blandning av verksamheter, bostadnära placering av förskolor samt centrala placering av skolan ger också möjlighet för föräldrar att dela på ansvar över hem och barn. Kontoret bedömer därför att förslaget kan bidra till ett mer jämställt samhälle.

Tillgänglighet

Idag är stora delar av området mer anpassat för fordonstrafik än för människor. Strukturförslaget innebär bättre förutsättningar för människor med funktionsnedsättningar att ta sig fram inom området.

Förslaget innebär en omvandling av Slakthusområdets gatumiljö till en stadsmiljö med prioriterade gångstråk och en tydlig avgränsning för fordonstrafiken. Den övergripande tillgängligheten ökar betydligt genom två nya broar över Nynäsvägen och ett gatunät som skapar nya stråk söderut

och västerut. Inom hela området bedöms det vara möjligt att angöra bebyggelsen inom 25 m, vilket följer kraven i BBR. Stadens ambition är att angöring ska kunna ske inom 10 m. Detta är möjligt för den stora merparten av bebyggelsen, men i några fall bedöms avståndet bli mellan 10 och 25 m. I de fallen har det bedömts som mer prioriterat att kunna anlägga några gator som blir helt fria från fordonstrafik.

Huvuddelen av Slakthusområdet är flackt och har goda förutsättningar att skapa helt tillgängliga gatumiljöer. I den södra delen är nivåskillnaden mot Enskedevägen omkring 10 m. Höjdsättningen av gatorna i denna del har studerats översiktligt och det bedöms möjligt att utforma dem med en maximal lutning om 5 %. I den norra delen är nivåskillnaden från Palmfeltsvägen till Konstgjutarvägen mellan 5 och 10 m. Överdäckningen av spåren är inte möjlig att genomföra med tillgängliga gator mellan Palmfeltsvägen och Konstgjutarvägen, utan dessa föreslås anläggas som trappgränder. Bebyggelsen i sig kan dock angöras både från den norra och södra sidan.

Blandning av bostadsformer och förutsättningar för verksamheter.

Slakthusområdets strukturplan ger goda förutsättningar för en stadsdel med en mängd olika boendeformer. Kvarteren är relativt små och inom de flesta kvarter finns en variation i byggnadernas skala. Här finns utrymme för lokaler i bottenvåningar, stadsradhus, förskolor, lägenheter i högre och lägre hus, kollektivboenden, studentlägenheter och vård och omsorgsboenden. Området kommer att innehålla en blandning av hyresrätter och bostadrätter, men fördelningen mellan dessa regleras inte i programhandlingen. Stockholms stads budget lyfter fram att Stockholm ska ha ett rikt kulturliv och beskriver att fastighetsnämnden fyller en central funktion för att tillgängliggöra lämpliga lokaler. Fastighetsnämnden och kulturnämnden ska tillsammans under verksamhetsåret utarbeta en modell för hyressättning av stadens kulturlokaler som ska vara långsiktigt kostnadsäckande samtidigt som den skapar trygghet och långsiktighet för hyresgästerna. Hyressättning regleras inte i programmet för Slakthusområdet.

Skillnadernas Stockholm

Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm har i sin rapport Skillnadernas Stockholm (2015) visat på en i många avseenden positiv utveckling av Stockholm, men att stora socioekonomiska skillnader består mellan stadsdelar och mellan grupper av stockholmare. Även stadsdelarna i Slakthusområdets omedelbara närhet uppvisar stora skillnader sinsemellan när det gäller exempelvis inkomster och ohälsotal, vilket framkommer av statistiken nedan. Medelinkomsten i Gamla Enskede är exempelvis 57% högre än i Dalen. När det gäller ohälsotalen uppvisar samma stadsdelar väldigt stora skillnader, men även i Enskede gård syns betydligt fler sjukdagar är snittet i Stockholm.

Medelinkomst 2013, 16 år och äldre

| Område | Inkomst i kronor | Inkomst i relation till stadens snitt |
|----------------|------------------|---------------------------------------|
| Johanneshov | 272 691 | 89 % |
| Enskede Gård | 325 712 | 106 % |
| Gamla Enskede* | 351 924 | 115 % |
| Dalen | 224 018 | 73 % |
| Stockholm | 306 607 | 100 % |

Ohälsa, antal sjukdagar 2014 per person 16-64 år

| Område | Kvinnor | Män |
|----------------|---------|------|
| Johanneshov | 18,3 | 12,5 |
| Enskede Gård | 26,9 | 21,4 |
| Gamla Enskede* | 14,1 | 10,4 |
| Dalen | 36,7 | 31,5 |
| Stockholm | 22 | 16 |

*) Övriga delar av stadsdelen Gamla Enskede utan basområdet Dalen

I delrapporten *Från delad till enad stad – Översiktsplanering för social hållbarhet* (2016) lyfter kommissionen fram flera möjliga åtgärder för ett mer sammanhållet Stockholm. Bland annat rekommenderas att prioritera gatan som mötesplats, då många resurser i staden

tillgängliggörs via det offentliga rummet samt att främja genomströmning och blandning i stadsdelarna. Programmet för Slakthusområdet har till stor del tagits fram innan kommissionens arbete hade påbörjats, men ligger i linje med rekommendationerna.

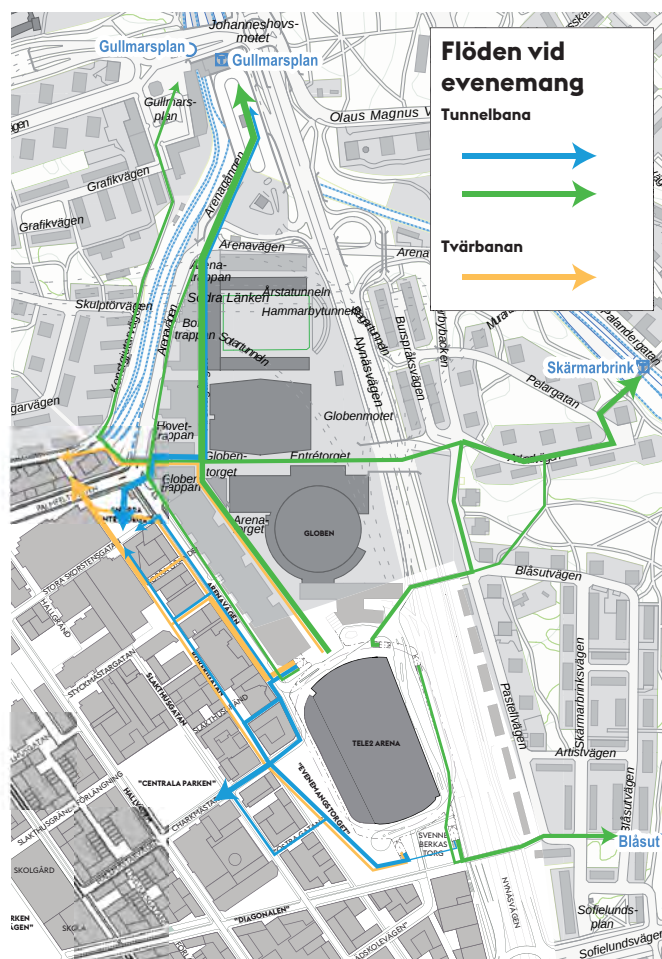
Stockholms ytterstad har till stor del vuxit fram etappvis och resulterat i stadsdelar som sinsemellan skiljer sig åt, men som i sig själva har ett homogent bostadsbestånd med likartade typologier och prisnivåer. Stadsdelar som Dalen, Gamla Enskede och Blåsut växte alla fram under relativt kort tid och kännetecknas var och en av homogena bebyggelsestrukturer. Slakthusområdet, som är tänkt att omvandlas under drygt ett decennium, är en del av denna utveckling och det är sannolikt att huvuddelen av de nya bostäderna kommer att ha försäljningspriser och hyresnivåer som är relativt höga och riskerar att göra det svårt för dem med lägre inkomster att kunna bosätta sig i stadsdelen. Till viss del kommer studentbostäder, vård- och omsorgsboende samt andra nischade boendeformer bidra till en mer blandad stadsdel, men i dagsläget saknas verktyg för att bygga nya stadsdelar med en större spridning av kostnadsnivåer inom bostads- och lokalutbudet. En mer differentierad prisbild och lägre hyresnivåer finns att hitta i det befintliga beståndet, vilket gäller både bostäder och lokaler. Därför spelar programmets ambition att koppla samman Slakthusområdet med omkringliggande stadsdelar en viktig roll i att minska den geografiska segregationen mellan de olika områdena och skapa en funktionell helhet av dagens separata delar. Ett exempel är den nya gatan ”Diagonalen” som kommer att utgöra en tredjedel av det 1,4 km långa stadsrum som sträcker sig mellan Palmfeltsvägen i Enskede gård till Garagevägen i Hammarbyhöjden. Längs denna gata kommer det att finnas bostäder från 1940-, 1980-, 2000-, 2010- och 2020-tal. På ett likartat sätt kan de tomma eller underutnyttjade lokaler som idag finns i Johanneshov och Blåsut komplettera Slakthusområdet genom att erbjuda en annan kvalitet och hyresnivå för den som vill starta en egen verksamhet, men där nya lokaler inom den nya stadsdelen har en för hög hyresnivå.

TRYGGHET OCH TRAFIK RUNT ARENORNA

Programmet innebär att Slakthusområdet integreras med Globenområdet, som med sina arenor är en viktig del i visionen att Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur, nöjen och upplevelser.

Verksamheten på de stora arenorna har tidvis en stor omgivningspåverkan. Tele2 Arena, som enligt programförslaget blir en del av Slakthusområdet, har ca 2 miljoner besökare årligen. Vid riktigt stora evenemang lämnar stora folkmassor arenan under kort tid. Publikrekordet hittills är från 2015, då 40 000 såg Madonna. Ibland förekommer stora evenemang på både Globen och Tele2 Arena samma dag. Arrangörerna försöker då planera för att undvika att båda anläggningarna töms vid samma tidpunkt, men det är inte alltid möjligt att undvika. Förutom att stora mängder människor rör sig i området runt arenorna, förekommer det ofta trafikomläggningar och tidvis avstängning av vissa gator. Vid vissa typer av idrottsarrangemang kan sammandrabbningar mellan olika supportergrupper ske och omfattande skadegörelse samt nedskräpning är vanligt. Detta påverkar närmiljön och den upplevda tryggheten för närboende mycket negativt.

I grunden är den stora förändring av stadsmiljön runt Tele2 Arena som föreslås i programmet mycket positiv. Riskerna med stora flöden av människor i samband med evenemang har utretts inom ramen för detaljplanen för Tele2 Arena. I det skedet bedömdes de möjliga att hantera, trots att tomten idag är relativt hårt kringskuren av barriärer som Nynäsvägen och Arenavägen, vilken delvis går i en kolonnad under arenans västra del. Detsamma gäller för framkomligheten för utryckningsfordon. Dessa frågor har inte utretts särskilt inom ramen för programmet, eftersom strukturplaneförslaget innebär avsevärt större allmänna ytor runt arenan och möjliggör betydligt fler sätt att röra sig i rutnässtrukturen än idag, då Slakthusområdet är kraftigt avskuret genom spårområdet och stängsel. Den nya tunnelbanan med föreslagna stationsentréer inom Slakthusområdet, kommer ytterligare att bidra till detta. Det faktum att de framtida fem tunnelbanestationerna i arenornas närhet kommer att ligga på två olika linjenät, möjliggör dessutom för polis att fördela supportergrupper som söker konflikter inte bara i olika riktningar på olika stationer, utan också på separata linjer.



Flöden vid evenemang på arenorna.

Utformningen av allmän plats är en nyckel till att kunna hantera stora flöden av människor på ett tryggt sätt och för att minimera slitaget. Detta kommer att studeras inom framtida projekteringsarbete för de allmänna ytorna, men redan nu kan konstateras att strukturplanen ger utrymme för generösa ytor för fotgängare. Evenemangstorget medger en stor yta, som delvis kan fungera som buffert. Rökerigatan i riktning mot tvärbanan och tunnelbanan utformas som gånggata. Diagonalen är ett brett gaturum, som utformas för begränsad fordonstrafik. Arenavägen utformas med breda gångbanor på båda sidor.

MILJÖ

BEHOVSBEDÖMNING

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

Programområdet gränsar till Gamla Enskede som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Beroende på höjden på framtida bebyggelse, kan programområdet ha en påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Skogskyrkogården. Programområdet ansluter i öster också till Nynäsvägen som är en väg av riksintresse, där miljö- och riskfaktorer som miljö kvalitetsnormer för luft och transporter av farligt gods behöver beaktas. Då samtliga frågor som innebär att förslaget skulle kunna innebära betydande miljöpåverkan är begränsade till den sydöstra delen av programområdet och frågorna är av en sådan karaktär att bebyggelsens utformning och omfattning behöver studeras mer i detalj för att kunna utredas, bedömer stadsbyggnadskontoret att miljöbedömning avgränsat för den sydöstra delen bör göras i detaljplaneskedet.

Programförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Programförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under programarbetet och redovisas i följande kapitel.

SAMLOKALISERING AV STÖRANDE VERKSAMHETER OCH BOSTÄDER

Inom området finns ett flertal bullerkällor, exempelvis kylanläggningar, fläktar samt omfattande transporter som till stor del sker med lastbil. Förutsättningen för en samlokalisering mellan bostäder och verksamheter inom området är att riktvärdena för industri- och annat verksamhetsbuller kan innehållas. I anslutning till programområdet finns Tele2 Arena. Arenan alstrar buller i form av ökad trafik, bussupställningar, ljud från musikarrangemang samt från publik m m. I området finns totalt 14 befintliga verksamheter som utgör så kallat Riskobjekt 1 (Brandskyddslaget och Vectura, 2011). Av dessa bedöms sex stycken (d v s två större kyl- och fryslager, charkuteri på Hallvägen samt de tre bensinstationerna) vara av sådan karaktär att de inte bör samlokaliseras med bostäder. Av dessa bedöms endast en av bensinstationerna intill Enskedevägen finnas kvar efter programmets

genomförande. Denna bensinstation föreslås placeras i ett nytt kvarter som inte innehåller bostäder men där en samlokalisering med kontor och andra verksamheter kan utredas i detaljplaneskedet. Det kan samtidigt finnas behov att vidta skyddsavstånd eller andra långtgående skyddshöjande åtgärder om bostäder eller liknande byggs i närheten av de övriga kvarstående verksamheterna. Det har inte heller identifierats några verksamheter inom området som genererar stora, frekvent förekommande transporter av farligt gods. I och med bygget av Tele2 Arena har Arenavägen utgått som sekundär transportled för farligt gods. Transporter till bensinstationerna kommer från Nynäsvägen. För övriga verksamheter har bullerstörningar samt luktolägenheter identifierats som de största riskerna (Brandskyddslaget och Vectura, 2011).

Konsekvenser

Samlokalisering mellan verksamheter och boende medför alltid ökad risk för olika typer av störningar och det är viktigt att dessa risker minimeras. Många av de verksamheter som idag finns inom området kan medföra risker, olägenheter och störningar för människors hälsa och för miljön. Planprogrammets inriktning är att inga störande verksamheter med emissioner från produktion eller med mycket tunga transporter eller med stora säkerhetsrisker ska vara kvar i området förutom en bensinstation. Verksamheter av olika slag, både befintliga och tillkommande, ska kunna inkorporeras med den nya markanvändningen. Många av de nuvarande verksamhetslokalerna kommer att behållas vid omdaning och det är troligt att det över tid kommer att ske en förändring av vilka verksamheter som bedrivs i lokalerna. Tele2 Arena och de bullerstörningar som uppkommer vid evenemang bör särskilt uppmärksammas. Det kan vara mycket svårt att vidta åtgärder för att klara en bra ljudmiljö för bostäder nära arenan.

FÖRORENING AV MARK OCH BYGGNADER

I Slakthusområdet har under årens lopp funnits många olika typer av verksamheter. Vissa av verksamheterna som finns och har funnits inom området kan under drift och bortskaffande av avfall ha förorenat både byggnader, avloppsledningar och mark. Även föroreningar via läckage och spill från tunga fordon och transporter kan ha skett.

Verksamheter inom området, bland annat SL:s tidigare bandepå och drivmedelsområdet, kan ha orsakat markföroreningar och delar av området består av utfyllnadsmassor av okänt ursprung och kvalitet.

Konsekvenser

Sammantaget finns en generell risk för föroreningar av både byggnader och mark. Vid rivning, ny- och ombyggnad av byggnader samt vid ändring från mindre känslig till känslig markanvändning kommer det därför att göras miljöinventeringar. Planförslaget innebär att eventuella föroreningar i mark och byggnader kommer att hanteras och kvaliteten säkerställas för planerad markanvändning. Schaktning av ytor för iordningställande av allmän platsmark kommer sannolikt innebära att stora mängder massor grävs upp, transporteras bort och deponeras på annan plats. Transporter av massor medför utsläpp av växthusgaser, NOx (kväveoxider) och partiklar (bland annat PM10). De ger dessutom upphov till buller, trafikstörningar och ökade olycksrisker.

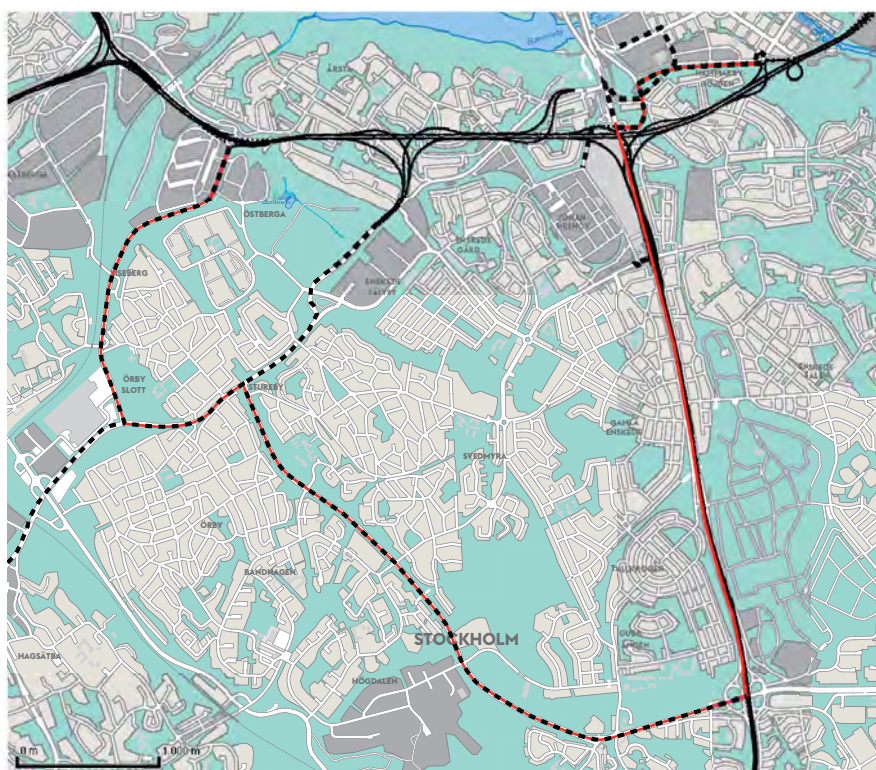
TRANSPORTER AV FARLIGT GODS

Nynäsvägen är utpekad som primärled för farligt gods. Vägen har omfattande trafik, men det saknas uppgifter om hur mycket transporter av farligt gods. Delar av transporterna leds via Södra länkens tunnelsystem, vars på- och avfartsramper ligger norr och söder om Sofielundsmotet.

Programmet föreslår närmast Nynäsvägen en byggrätt för kontor, som också kan rymma andra verksamheter, exempelvis handel. Den föreslagna byggnaden ligger 32 m från Nynäsvägens kant, räknat från körbanorna. Avfartsramperna från Nynäsvägen och Södra länken till Sofielundsmotet ligger mellan 11 och 16 m från den föreslagna byggnaden. Idag finns tre drivmedelsstationer i områdets södra del. Samtliga behöver rivas, men en av dem föreslås kunna återetableras inom ett av kvarteren närmast Enskedevägen öster om Hallvägen. Transporten av drivmedel till stationen, men också hanteringen av brandfarliga vätskor vid påfyllning av stationens tankar är förenat med risker.

Riskfrågorna har inte utretts inom ramen för programarbetet eftersom det är möjligt först då bebyggelsens utformning och omfattning studerats mer i detalj under en kommande detaljplaneprocess.

- Farligt gods, primärled
- Farligt gods, sekundärled
- Omledningsnät för farligt gods från Södra Länken



Leder för farligt gods och omledningsnät för farligt gods från Södra länken.

INDUSTRI- OCH ANNAT VERKSAMHETSbullER SAMT TRAFIKbullER

Det finns flera olika aspekter att ta hänsyn till för att hantera buller. Sammanställningen här omfattar omgivningsbuller, trafikbuller utomhus, industri- och verksamhetsbuller samt buller inomhus.

Alla omgivande gator, Nynäsvägen, Palmfeltsvägen och Enskedevägen har hög till relativt hög bullerbelastning idag. Riktvärdet överskrids idag för ekvivalent ljudnivå på 55 dBA för de högst bullerutsatta husen enligt förslaget. Inom området är det Hallvägen och Arenavägen som har relativt hög bullerbelastning idag. De norra delarna av programområdet utsätts även för buller från tunnelbana och tvärbana. Bullerreducerande åtgärder finns idag längs med Enskedevägen och delar av Nynäsvägen.

Konsekvenser

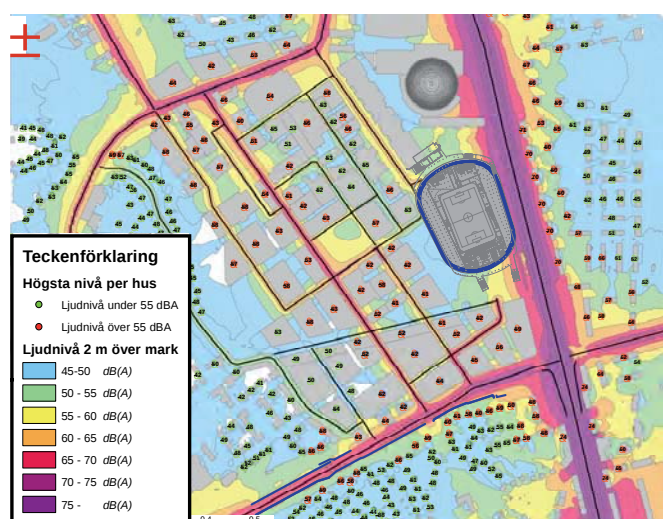
Befintlig bebyggelse i Gamla Enskede, Enskedefältet och Johanneshov lokaliserad längs Enskedevägen och Nynäsvägen har i nuläget och för prognosåret 2030 ljudnivåer överskridande riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå. Den ekvivalenta ljudnivån vid befintliga hus längs Enskedevägen förväntas öka med 2 dBA. I Johanneshov (längs Nynäsvägen) är skillnaden i ljudnivå försumbar då trafiken på Nynäsvägen inte väntas förändras mer än någon procent. Längs Konstgjutarvägen (tillhörande Johanneshov) minskar ljudnivån från vägtrafik med det nya planförslaget då byggnader placeras mellan berörda hus och Palmfeltsvägen. Dessutom bidrar överdäckningen av spårområdet norr om

Palmfeltsvägen till en bullerminskning med 3 dBA. Den planerade bebyggelsen och trafikflödet till Slakthusområdet förväntas inte i någon större utsträckning ge upphov till en sådan ljudnivåökning att åtgärder krävs utöver det redan befintliga behovet av bullerdämning.

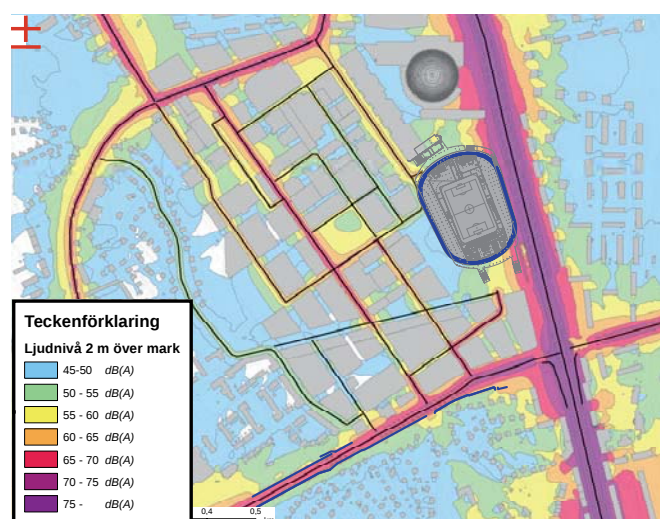
Planerad bebyggelse inom Slakthusområdet har ett antal fasader lokaliserade längs de mest trafikerade vägarna, vilket leder till ett överskridande av riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå och riktvärdet 70 dBA maxnivå.

Baserat på de genomförda utredningarna bedöms den ekvivalenta ljudnivån längs de mest trafikerade stråken i planförslaget kunna uppgå till 64 dBA. I kvarteren närmast Nynäsvägen och infarten från Sofielundsplan kan den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 70 dBA. Dessa kvarter har så höga ljudnivåer att bostäder inte kan rekommenderas mot de mest utsatta sidorna om inte synnerliga skäl finns. Längs med Slakthusgatan och Hallvägen som förväntas utgöra huvudgator i Slakthusområdet överskrids 55 dBA ekvivalenta ljudnivå på alla våningar enligt utredningen. Ett alternativ om ljudnivån på första och andra våningen överskrider 55 dBA kan vara att dessa våningar planeras för verksamheter. En annan utmaning är att ljudnivåerna i Centrala parken och Entrétorget kan bli höga.

Längs med alla gator där tung trafik passerar överskrids den maximala ljudnivån 75 dBA för alla våningar medan vid gator utan tung trafik överskrids den maximala ljudnivån 70 dBA på de två första våningarna.



Buller Slakthusområdet, ekvivalentnivå 2 m över marknivå, prognos 2030.



Buller Slakthusområdet, ekvivalentnivå 2 m över marknivå, prognos 2030.

LUFTKVALITET

Trots att halterna av kvävedioxid, NO₂, och partiklar, PM10 (en partikelfraktion som kan vara skadlig för människors hälsa) har minskat de senaste åren visar mätningar av luftföroreningar att problemen med att klara miljökvalitetsnormerna för NO₂ och PM10 till viss del kvarstår. Den främsta orsaken till att normerna överskrids är vägtrafikens utsläpp. Idag är det höga halter i programområdets sydöstra del utefter Nynäsvägen och en bit in i Slakthusområdet, men miljökvalitetsnormen för PM10 överskrids inte. För NO₂ sker idag överskridanden på delar av Nynäsvägen inom programområdet. Det är även höga halter inom den sydöstra delen av området.

Konsekvenser

I Stockholm är det framförallt miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) som är kritiska och riskerar att överskridas. Den planerade bebyggelsen enligt programmet innebär att ventilationen och utspädningen av luftföroreningar i området förändras. De uppkomna enkelsidiga och dubbelsidiga gaturummen försvårar luftens omblandning och utspädning. Särskilt de trånga gatorna

med bebyggelse på båda sidor har sämre utvädring och tål därmed mindre trafik om en god luftmiljö ska uppnås.

Enligt Luftutredning för Slakthusområdet (SLB-analys, 2015) innebär förslaget att miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet för PM10 inte uppfylls i hela området. Det prognostiserade trafikflödet på södra delen av Slakthusgatan i kombination med ett smalt gaturum med höga byggnader på båda sidor innebär att dygnsmedelhalten av PM10 det 36:e värsta dygnet beräknas ligga strax över miljökvalitetsnormens gränsvärde på 50 µg/m³. På alla lokalgator med enkelsidig eller dubbelsidig bebyggelse i programmet överskrids miljökvalitetsmålet för PM10 år 2030. För att klara det nationella miljökvalitetsmålet *Frisk luft* som det definierats av Sveriges riksdag får PM10 årsmedelvärdet inte överskrida 15 µg/m³ och dygnsmedelvärdet det 36:e värsta dygnet inte överskrida 30 µg/m³.

Beräkningarna visar att enligt programförslaget klaras gällande miljökvalitetsnorm för NO₂ år 2030. De högsta halterna återfinns längs med södra delen av Slakthusgatan vilket innebär att här överskrids miljökvalitetsmålet *Frisk*



12-15 µg/m³ 15-18 µg/m³ 18-24 µg/m³
 24-30 µg/m³ 30-36 µg/m³ 36-48 µg/m³

Beräknad dygnsmedelhalt av kvävedioxid, NO₂, under det 8:e värsta dygnet år 2030



20-25 µg/m³ 25-30 µg/m³ 30-35 µg/m³ 35-50 µg/m³
 > 50 µg/m³

Beräknad dygnsmedelhalt av partiklar, PM10 (µg/m³) under det 36:e värsta dygnet år 2030

luft avseende både timmedelvärde och årsmedelvärde. På övriga lokalgator inom Slakthusområdet ligger de beräknade halterna år 2030 under målvärdena.

Den förändring som sker av bebyggelsen enligt programmet medför att människor som vistas i planområdet kan få en ökad exponering av luftföroreningar i vissa gaturum. Detta gäller framförallt Slakthusgatan, Hallvägen, Palmfeltsvägen, Hallmästarvägen och Enskedevägen. Byggnaderna söder om Tele2 Arena ut mot Nynäsvägen kommer att exponeras för utsläpp från trafiken både från Nynäsvägen och Enskedevägen samt Södra Länkens mynningsutsläpp, och halterna av luftföroreningar bedöms som höga.

Bedömningen är att huvuddelen av planområdet lämpar sig för bostäder förutom yttersta byggnaden ut mot Nynäsvägen. Detta förutsatt att åtgärder vidtas för att sänka halterna av luftföroreningar på södra delen av Slakthusgatan. För att skapa en så bra boendemiljö som möjligt bör man även sträva efter att sänka halten av luftföroreningar på övriga gator med ökad exponering d v s norra delen av Slakthusgatan, Hallvägen, Palmfeltsvägen, Hallmästarvägen och Enskedevägen. Exempel på åtgärder för att förbättra luftkvaliteten är att minska andelen tung trafik, variera bebyggelsens höjd och undvika långa korridorsliknande gaturum samt en tydligare styrning av trafikflöden. Exempel på styrning kan vara omfördelning av trafik mellan olika gator och lokalisering av parkeringsgarage. Vid fortsatt planering är det viktigt att ta hänsyn till att inte lokalisera funktioner som medför att människor stadigvarande kommer att vistas i områden där miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

DAGVATTEN OCH GRUNDVATTEN

Grundvatten

Slakthusområdet är fram till depåområdet i södra delen ett plant, delvis utfyllt område med marknivå kring ca +40. Mot söder faller marknivåerna ner mot ca +30 vid Enskedevägen och likaså mot nordväst och Bolidenplan. Grundvattennivån faller söderut och varierar från ca +35 à +38 till ca +28 à +30 i söder. Grundvattennivåer varierar med årstid och nederbörd. Området ligger intill Stockholmsåsen.

Tillrinning till området kan ske främst från norr och i öster men även ett mindre område i väster. Slakthusområdet delas av en tröskel och därmed bildas det ett grundvattenmagasin i norr och ett i söder. Inom området är inte markens infiltrationskapacitet känd, men det översta jordlagret består av fyllningsjord, vilket medför en viss kapacitet för infiltration.

Det finns uppgifter om lerjordlager i den södra delen, vilket kan hindra en infiltration att nå djupare ned i jordlagren. Under förutsättning att föroreningsfrågan kan hanteras skulle fyllningslagret kunna fungera bra för att fördröja och rena dagvatten även om det inte går att infiltrera.

Tillrinningsområdet till Slakthusområdet är litet, i princip bildas allt grundvatten inom området genom grundvattenbildning lokalt, genom direkt nederbördsinfiltration eller genom läckande vattenledningar. Norra delen av Slakthusområdet avrinner mot Bolidenplan och södra delen mot Enskedevägen. Avrinningen är dock inte av sådan storlek att dessa områdens grundvattennivåer är beroende av tillströmning från det aktuella området.



Grönmarkerat område visar det område vars dagvatten som idag leds till Östbergatunneln. Resterande gråmarkerade ytor leds via kombinerat system till Henriksdals reningsverk.

Dagvatten

I dagsläget går en vattendelare för dagvatten genom området. Dagvatten från det norra området går i ett kombinerat system till Henriksdals reningsverk. Den södra delen avvattnas till en dagvattentunnel (Östbergatunneln) som mynnar ut i Saltsjön.

Jorden i det aktuella området består av upp till 5 m fyllning på svallsediment (lera, silt och sand) från Stockholmsåsen samt mot djupet även en relativt tunn (ca 0-1 m) friktionsjord (grus och sten) ovan berg. Fyllningens tjocklek varierar huvudsakligen mellan 0 och ca 2 m. I öster utmed Arenavägen samt i området sydväst om kvarter Kylrummet är fyllningen upp till ca 5 m. Söderut ökar inslaget av lera. Förutsättningarna för naturlig infiltration av dräneringsvatten samt avvattning av tak och hårdgjorda ytor är, till följd av jordlagrens mäktighet och innehåll, därmed begränsade.

Recipient för dagvatten

Programområdet ingår i det naturliga avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken som enligt VISS (Vatteninformations-system Sverige) är klassat till god ekologisk status. Det uppnår dock inte god kemisk status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE). Planen påverkar dock inte den vattenförekomsten eftersom delar av området avvattnas till en dagvattentunnel som rinner ut i Saltsjön eller leds till Henrikdals reningsverk för rening innan utsläpp i Saltsjön. Både kväve och fosforhalterna i Saltsjön är höga. Saltsjön är en del av vattenförekomsten Lilla Värtan. Enligt VISS är den klassad till måttlig ekologisk potential, bland annat på grund av hamnverksamheten. Statusen är otillfredsställande avseende klorofyll och bottenfauna samt fosfor och kväve. Den kemiska statusen uppnår "ej god" på grund av förhöjda halter av kvicksilver och TBT. Idag infiltrerar inte något dagvatten i underliggande åsmaterial utan allt vatten leds via brunnar till ledningar bortifrån området.

Förutsättningarna för LOD i området ser ut som följande. Det översta fyllningslagret inom området är ganska grovt och tillräckligt genomsläppligt för att vara lämpligt för att fördröja och rena dagvatten. Det kan dock finnas föroreningar i marken och beroende på hur hårt föroreningarna är bundna i materialet kan det finnas risk att de mobiliseras. Frågan behöver utredas vidare under kommande planarbetet. Under förutsättning att föroreningar kan hanteras och att fyllningen följs av täta jordar som hindrar vidare strömning ned till de undre jordlagren skulle fyllningslagret kunna fungera bra som fördröjningsmagasin och minska belastningen på det kombinerade systemet i området.

KONSEKVENSER

Grundvatten

Planförslaget påverkar inte i någon större utsträckning tillrinning eller avrinning av grundvatten i området. Det södra magasinet är delvis uppdelat av en bergsrygg och avrinningen sker via smalare passager med lägre bergnivåer. Djup grundläggning eller spont kan dämna passagerna och medföra höjda grundvattennivåer inom det södra området. Bergschakt för byggnaders grundläggning och återfyllnad med vattengenomsläppligt material kan påverka strömningsvägarna och ge upphov till ändrade grundvattenförhållanden.

Dagvatten

Dagvattenberäkningarna indikerar att både flöden och föroreningshalter kan minska i och med nyexploatering av

Slakthusområdet, förutsatt att visst lokalt omhändertagande kan ske. Det beror på att avrinningskoefficienten minskar samt att den nya markanvändningen är mindre föroreningsgenererande. Det vatten som leds mot reningsverket kommer där att få ytterligare rening innan det leds mot recipient. Volymen och flödena av spillvatten till det kombinerade systemet kommer dock att öka i och med att det kommer att vistas betydligt fler människor inom området jämfört med dagsläget. I de områden där dagvattnet leds direkt till recipient utan ytterligare rening är det prioriterat att sänka föroreningshalterna i marken för att minska belastningen på recipienten. Dagvattnet ska renas och fördröjas på plats innan det leds vidare mot recipienten och i den mån det går infiltreras i marken. Dagvattenhanteringen i området kommer att följa stadens strategi och riktlinjer för dagvatten.

Där det är möjligt vid ombyggnation bör kombinerat system bytas ut mot dagvattenledningar som inte leds mot reningsverket för att minska belastningen på reningsverken och det kombinerade systemet. Om marklagren används för infiltration och/eller fördröjning av dagvattnet kan det finnas risk för att tidigare föroreningsutsläpp i marken mobiliseras. Det är därför viktigt att i samband med detaljplanarbeten åtgärder såsom skelettjordar, s k *rain gardens*, växtbäddar samt genomsläppliga material vidtas.

Recipient för dagvatten

Vad gäller halter eller mängder föroreningar som når mottagande recipient är bedömningen att planprogrammet i och med den förändrade markanvändningen i området från industri till bostäder med mer grönytor inte leder till någon förändring och därmed inte försämrar förutsättningarna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

KLIMATANPASSNING

Det nuvarande Slakthusområdet är idag till nästintill 100 % hårdgjort. I området finns enligt utredningen om grundvatten- och dagvattenförutsättningar både duplicerade och kombinerade avloppssystem. Eftersom området har mycket lite vegetation så finns en risk för att urbana värmeöar bildas vid väderepisoder med höga temperaturer och mycket sol. I dagsläget är dock bebyggelsestrukturen fördelaktig ur utvärderingssynpunkt. Vindbelastningen i delar av området kan troligen vara relativt stor under blåsig episod efter som stora öppna ytor förekommer. Merparten av byggnaderna är låga men de stora anläggningarna Tele 2 Arena, Globen och Globen shopping med sina kontor kan troligen bidra till att styra och koncentrera vindar på vissa platser.

Stadens skyfallskartering visar att det i Slakthusområdet idag finns lokala lågpunkter där vatten kan samlas vid ett skyfall då dagvatten- och kombinerat system går fulla. Störst risk finns idag där Hallvägen svänger av vid banområdet. Slakthusområdet ligger även högt i förhållande till områden väster och söder om området vilket gör att avrinnande vatten vid skyfall kan påverka nedströms liggande bebyggelse.

Konsekvenser

Planprogrammets exploatering av det nuvarande området bör medföra:

- Något minskad risk för översvämningar men konsekvenserna kan bli större eftersom betydligt fler kommer att bo och röra sig i området.
- Att värmeöar bör minska i omfattning. Samtidigt berörs troligen fler människor och känsligare grupper.
- Att vindhastigheter eventuellt kan bli kraftigare i vissa områden genom olika typer av vindtunneffekter och att det kommer att påverka fler människor än idag.

Ny exploatering i planområdet möjliggör att åtgärder för att möta och mildra konsekvenserna av de pågående klimatförändringarna kan göras. Till exempel kan befintliga lågpunkter i södra delar av området hanteras i samband med den nya utformningen av området. Ökad andel grönytor i området samt fördröjningsåtgärder i samband med områdets omdaning kommer minska avrinningskoefficienten och därmed även minska dagvattenflöden vid skyfall.

En sådan klimatanpassning av Slakthusområdet bör syfta till att minska risker och konsekvenser av skyfall och de översvämningar det kan ge upphov till, liksom att skapa ett bra lokalklimat där framförallt negativa effekter av värmeböljor på hälsa ska motverkas. Vindhastigheter och hur stadsdelens utformning medverkar till vindtunneffekter med mera kan även vara viktiga aspekter att hantera vid konstruktion av utsatta byggnadsdelar.

AVFALLSHANTERING

Området är för närvarande främst ett verksamhetsområde som domineras av livsmedelsindustri. Stockholm stad ansvarar inte för verksamhetsavfall men enligt fastighetskontoret, som äger en stor del av de befintliga fastigheterna, präglas avfallet av livsmedelsavfall från förädling. Varje verksamhet är själv skyldig att ordna utrymmen för

avfallshantering och för sådant avfall som inte omfattas av kommunalt ansvar ordna med borttransport och behandling. I planområdets sydvästra del finns en befintlig stationär sopsugsterminal som betjänar en bostadsrättsförening vid Lindevägen.

Inriktning

Planförslagets inriktning för utformning av avfallshantering är av övergripande karaktär och ska ses som principer.

Avfallshantering för hushåll/bostäder:

- Stationär sopsug för tre fraktioner med en flexibilitet i val av fraktioner.
- Hämtplats på kvartersmark för grovavfall med angöring som medger maskinell hantering.
- Övriga förpackningar lämnas till de återvinningsstationer (ÅVS) som planeras att anläggas inom området.

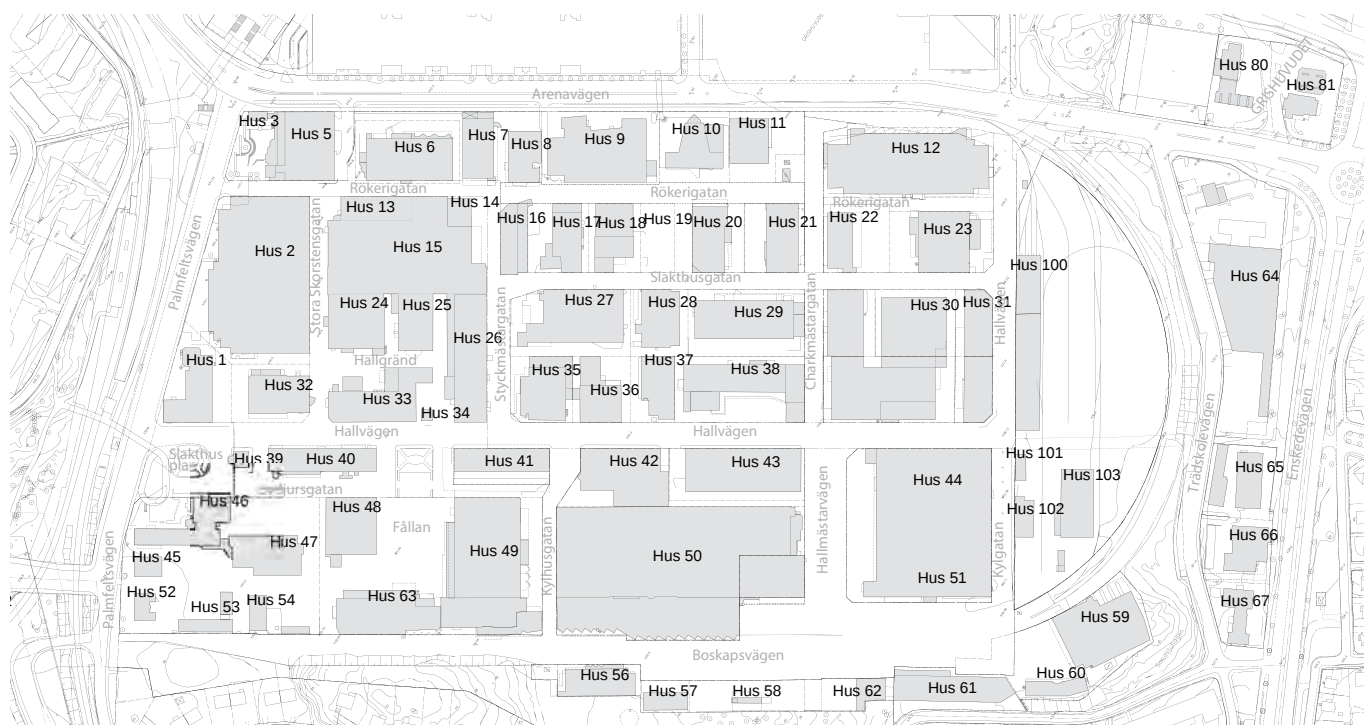
Avfallshantering för verksamheter integrerade i bostadsfastigheter:

- I de fall verksamheternas avfall är jämförbart med hushållsavfall bör dess i första hand anslutas till sopsugssystemet.
- Soprum i fastigheten med utrymme för verksamhetens sorterade avfall.

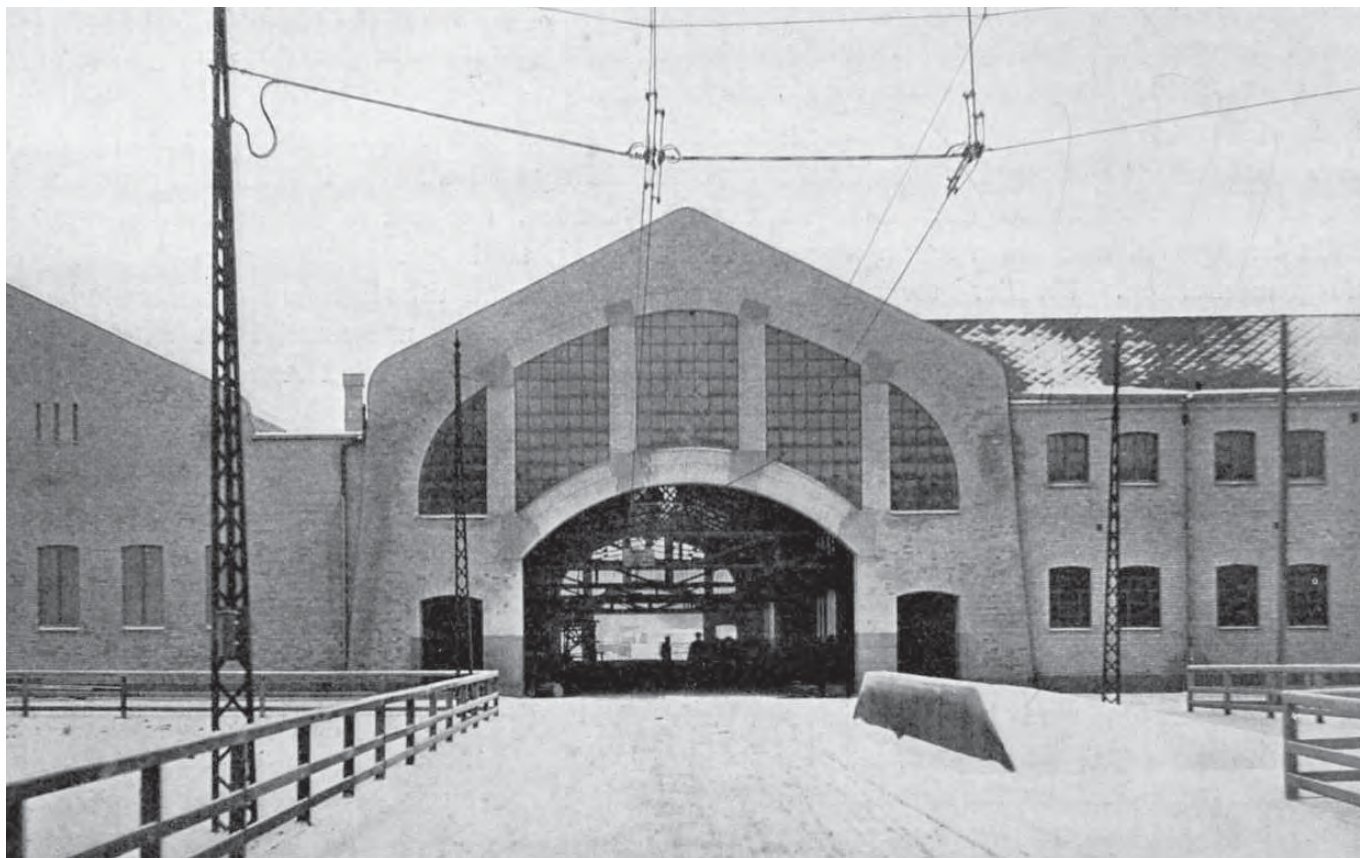
Avfallshantering för större verksamheter, kontor, restauranger, deli, etc:

- Fastigheten ska ha utrymmen för avfallshantering och utsorterade fraktioner.

APPENDIX A: KULTURMILJÖVÄRDEN OCH MOTIVERING AV ÅTGÄRDER



| Hus nr | Fastighetsbeteckning | Beskrivning | Stadsmuseets klassificering | Nyréns bedömning exteriört | Åtgärd enligt stadsbyggnadskontorets bedömning |
|--------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| 1 | Johanneshov 1:1 | Börshus | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 2 | Kylhuset 21 | Bankgirocentralen | Gul | Känslig | Bevaras av ekonomiska skäl och kan utvecklas. |
| 3 | Sandhagen 10 | Köttförsäljningsbyggnad | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 5 | Sandhagen 10 | Bankgirocentralens parkeringshus m m | Gul | Tälig | Behöver rivas |
| 6 | Sandhagen 2 | Livsmedelsfabrik | Gul | Tälig | Behöver rivas |



Förbindelsehallen var ursprungligen en del av gatunätet. Genom att ta bort ovarsamma tillägg återställs den till ett öppet, men takförssett gaturum.

Motivering/fördjupad beskrivning av möjliga åtgärder

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Bedöms bevaras av ekonomiska skäl. En analys av utvecklingsmöjligheterna med utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena har inte gjorts.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort. Byggnaden kan behöva flyttas för att möjliggöra en sänkning av Arenavägen, men återförs till ungefär samma läge.

Begränsat kulturvärde. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en mer generös entréplats till området, ny tunnelbanestation samt ny bebyggelse med bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en gränd mellan Arenavägen och Rökerigatan, ny tunnelbanestation samt ny bebyggelse med bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler.



Hus nr. 1

| Hus nr | Fastighetsbeteckning | Beskrivning | Stadsmuseets klassificering | Nyréns bedömning exteriört | Åtgärd enligt stadsbyggnadskontorets bedömning |
|--------|---|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| 7 | Johanneshov 1:1 | Hudbod | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 8 | Johanneshov 1:1 | Rensstuga | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 9 | Sandhagen 11 | Stockholm Hotell & Restaurangskola | Gul | Tålig | Bevaras av ekonomiska skäl och kan utvecklas. |
| 10 | Sandhagen 9 | Industri- och kontorshus | Gul | Tålig | Bevaras av ekonomiska skäl och kan utvecklas. |
| 11 | Sandhagen 8 | Livsmedelsindustri | Gul | Tålig | Kan rivas |
| 12 | Styckmästaren 2 | Lager och kontorsbyggnad | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 13 | Johanneshov 1:1 | Ångpanne- och maskinhus | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 14 | Johanneshov 1:1 | Ångpanne- och maskinhus | Blå | Känslig | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 15 | Johanneshov 1:1 | Kylhus | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 15 | Johanneshov 1:1 | Förbindelsehall | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 16 | Del av Johanneshov 1:1, Slakthusgatan 1 | Tarmsköljningshus | Gul | Tålig | Bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas |
| 17 | Sandhagen 3 | Konservfabrik för fisk | Gul | Tålig | Kan rivas |
| 18 | Sandhagen 4 | Systembolaget | Gul | Tålig | Kan rivas |
| 20 | Sandhagen 6 | Lager- och kontorsbyggnad | Grön | Känslig | Bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas |
| 21 | Sandhagen 7 | Lager- och kontorsbyggnad | Grön | Känslig | Bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas |
| 22 | Styckmästaren 3 | Lager- och kontorsbyggnad | Grön | Känslig | Bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas |

Motivering/fördjupad beskrivning av möjliga åtgärder

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Bedöms bevaras av ekonomiska skäl. En analys av utvecklingsmöjligheterna med utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena har inte gjorts.

Bedöms bevaras av ekonomiska skäl. En analys av utvecklingsmöjligheterna med utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena har inte gjorts.

Visst kulturvärde. Byggnaden kan rivas, vilket motiveras av att värdet av att möjliggöra ny, högre bebyggelse och aktiva bottenvåningar m lokaler mot "Evenemangstorget" och Rökerigatan.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en öppet torg mellan Tele2 Arena och den nya stadsdelen samt att bygga om arenans bottenvåning med nya lokaler mot torget.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort. Skjulartade tillägg i S rivs för att möjliggöra nytt torg.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg ska tas bort för att återställa förbindelsehallen som ett ouppvärm, öppet, men takförsatt gaturum.

Byggnaden har ett visst kulturvärde och ingår i ett bebyggelseområde med höga kulturvärden och en känslig stadsbild inom områdets småskaliga kärna. Att byggnaden bevaras motiveras också av att den utgör en representant för den vardagliga, enklare arkitekturen. Fasaderna på huvudbyggnaden i norr kan förändras. Skjulartade tillägg i söder rivs.

Byggnaden har ett visst kulturvärde, men är mycket förvanskad både exteriört och interiört.

Byggnaden kan rivas, vilket motiveras av att värdet av att möjliggöra nya bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler mot Rökerigatan och Slakthusgatan.

Begränsat kulturvärde. Kan ersättas med ny bebyggelse.

Höga kulturvärden. Del av ensemble om tre (20, 21 och 22). Byggnadens blockiga karaktär med platta tak möjliggör en påbyggnad i 2-3 våningar. Lastkajer och skärmtak är en karaktäristik att bevara. Fasadernas slutenhet utgör en del av värdet, men öppningar i bottenvåningens fasad mot parken kan utredas med syftet är att möjliggöra publika verksamheter.

Höga kulturvärden. Del av ensemble om tre (20, 21 och 22). Byggnadens blockiga karaktär med platta tak möjliggör en påbyggnad i 2-3 våningar. Lastkajer och skärmtak är en karaktäristik att bevara. Fasadernas slutenhet utgör en del av värdet, men öppningar i bottenvåningens fasad mot parken kan utredas med syftet är att möjliggöra publika verksamheter.

Höga kulturvärden. Del av ensemble om tre (20, 21 och 22). Byggnaden, med sin nätta skala och tornavslut, tål inte en omfattande påbyggnad, men kan byggas till mot öster. Lastkajerna bevaras och utvecklas.



Hus nr. 7



Hus nr. 16



Hus nr. 20, 21 och 22.



Hus nr. 27

| Hus nr | Fastighetsbeteckning | Beskrivning | Stadsmuseets klassificering | Nyréns bedömning exteriört | Åtgärd enligt stadsbyggnadskontorets bedömning |
|--------|------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---|
| 23 | Styckmästaren 1 | Charkuterifabrik | Gul | Tålig | Kan rivas |
| 24 | Johanneshov 1:1 | Slakthall för svin | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 25 | Johanneshov 1:1 | Slakthall för småboskap | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 26 | Johanneshov 1:1 | Slakthall för storboskap | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 27 | Hjälpslaktaren 4 | Charkuterifabrik | Gul | Känslig/Tålig | Delar bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas. Delar kan rivas. |
| 28 | Hjälpslaktaren 8 | Charkuterifabrik | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 29 | Hjälpslaktaren 9 | Styckningsfabrik | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 30 | Charkuteristen 5 | Lager- och kontorsbyggnad | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 30 | Charkuteristen 6 | Lager- och kontorsbyggnad | Grön | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas |
| 30 | Charkuteristen 8 | Lager- och kontorsbyggnad | Gul | Känslig | Kan rivas. |
| 31 | Charkuteristen 1 och 7 | Kontor- och industri-lokal | Gul | Känslig | Bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas |
| 32 | Kylhuset 4 | Charkuterifabrik | Gul | Tålig | Delar bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas. Delar kan rivas. |

Motivering/fördjupad beskrivning av möjliga åtgärder

Visst kulturvärde. Byggnaden kan rivas, vilket motiveras av att värdet av att möjliggöra nya bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler mot "Evenemangstorget", ett av stadsdelens viktigaste offentliga rum, och Slakthusgatan.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Byggnaden har klara kulturvärden och ingår i ett bebyggelseområde med höga kulturvärden och en känslig stadsbild inom områdets småskaliga kärna. Att delar av bebyggelsen bevaras motiveras också av att den utgör en särpräglad representant för den vardagliga, enklare arkitekturen. De småskaliga volymerna och varierade fasaderna mot öster värnas. Mot norr kan bebyggelsen ersättas/kompletteras med ny, lägre bebyggelse i 3-4 våningar. I kvarterets inre mot väster kan bebyggelsen ersättas/kompletteras med högre volymer. Partiella rivningar motiveras av möjligheten att tillskapa bottenvåningar med lokaler mot norr och nya bostäder.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en park centralt i stadsdelen, men motiveras också av värdet av att möjliggöra nya bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler mot Slakthusgatan och parken, ett av stadsdelens viktigaste offentliga rum.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en park centralt i stadsdelen.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Höga kulturvärden, trots viss förvanskning i exteriören. Grottar-tade portiker och fasadbehandling bevaras. Byggnaden bedöms kunna byggas på med en våning, alternativ fler våningar i en mindre del, men höga krav behöver ställas på en utformning som beaktar hela kvarterets värden.

Visst kulturvärde, vilket motiveras av att den utgör en del av hela kvarterets framväxt. Befintlig byggnad kan rivas för att möjliggöra mer effektiva, moderna kontor, men krav behöver ställas på att den nya byggnadens volymkomposition och utformning beaktar hela kvarterets värden.

Klara kulturvärden. Att byggnaden bevaras motiveras av att den utgör en särpräglad representant för den vardagliga arkitekturen i området och tydliggör områdets historiska gräns mot söder. Vidare har byggnaden goda förutsättningar att fungera i strukturplanen, då de centrala byggnadsdelarna kan att rymma utåtriktade verksamheter i bottenplan mot det nya parktorget i söder. Den enkla volymerna och fasaderna är känsliga för tillägg, men väl avvägda ändringar och mindre tillägg kan göras.

Klara kulturvärden. Byggnaden bevaras delvis vilket motiveras av att den utgör en särpräglad representant för den vardagliga arkitekturen i området och skärmtak mot Hallvägen. Byggnaden har goda förutsättningar att fungera i strukturplanen och lågdelen med sitt skärmtak kan utvecklas för utåtriktade verksamheter i ett gott solläge. Kompositionen kan kompletteras med en högre delar norr och söder om lågdelen.



Hus nr. 30



Hus nr. 30



hus nr. 31



Hus nr. 32

| Hus nr | Fastighetsbeteckning | Beskrivning | Stadsmuseets klassificering | Nyréns bedömning exteriört | Åtgärd enligt stadsbyggnadskontorets bedömning |
|--------|----------------------|---|-----------------------------|----------------------------|--|
| 33 | Johanneshov 1:1 | Charkuterifabrik och yrkesskola | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 34 | Johanneshov 1:1 | Gatukök | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 35 | Hjälpslaktaren 2 | Charkuterifabrik | Grön | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 36 | Hjälpslaktaren 1 | Charkuterifabrik | Gul | Tålig | Kan rivas |
| 37 | Hjälpslaktaren 7 | Charkuterifabrik | Ej klassificerad | Tålig | Behöver rivas |
| 38 | Hjälpslaktaren 6 | Bageri | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 39 | Johanneshov 1:1 | Portvaktshus | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 40 | Johanneshov 1:1 | Stall för småboskap, nu livsmedelsindustri och kontor | Gul | Känslig/Tålig | Kan rivas |
| 41 | Kylhuset 22 | Stall för storboskap | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 42 | Kylfacket 2 | Charkuterifabrik | Ej klassificerad | Tålig | Kan rivas |
| 43 | Kylfacket 3 | Magasin | Gul | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas |
| 44 | Kylrummet 1 | Fryshus och kontor | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 45 | Kylhuset 15 | Bostadshus för vetrinärer | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 46 | Kylhuset 15 | Kontorshus | Gul | Tålig | Bevaras av ekonomiska skäl och kan utvecklas. |
| 47 | Kylhuset 15 | Kontorshus | Gul | Tålig | Bevaras av ekonomiska skäl och kan utvecklas. |
| 48 | Kylhuset 16 | Marknadshall för svin och småboskap | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |

Motivering/fördjupad beskrivning av möjliga åtgärder

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en park som återskapar den ursprungliga planens öppna samband mellan bergväggen i väster och hus 25 i öster.

Begränsat kulturvärde. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en park som återskapar den ursprungliga planens öppna samband mellan bergväggen i väster och hus 25 i öster.

Höga kulturvärden. Komposition av volymer med färdiga takavslut som inte kan byggas på. Enklare tillägg mot söder och öster kan rivas/ersättas.

Visst kulturvärde, men har genomgått stora förändringar. Byggnaden kan rivas, vilket motiveras av att värdet av att möjliggöra nya bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler mot Hallvägen.

Visst kulturvärde, då den utgör ett av få representanter för den postmoderna eran i området. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en park centralt i stadsdelen, men motiveras också av värdet av att möjliggöra nya bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler mot Centrala parken, ett av stadsdelens viktigaste offentliga rum, och mot Hallvägen.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra en park centralt i stadsdelen.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Visst kulturvärde, då den bevarar symmetrin i den ursprungliga planen tillsammans med hus 41, men värdet är begränsat till volymen och planformen. Byggnaden kan rivas, vilket motiveras av att värdet av att möjliggöra nya bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler mot Hallvägen.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Visst kulturvärde, då den utgör en av få representanter för den postmoderna eran i området. Byggnaden kan rivas, vilket motiveras av att värdet av att möjliggöra nya bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler mot Hallvägen.

Klara kulturvärden. Byggnaden bevaras vilket motiveras av att den utgör en särpräglad representant för den vardagliga arkitekturen i området och är en av två byggnader från 1930-talet. Byggnaden goda förutsättningar att fungera i strukturplanen. Byggnaden kan byggas till mot väster. Viss påbyggnad kan vara möjlig om krav ställs på en volymkomposition och utformning som inte förtar byggnadens enkla volym och sadeltak.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivas för att möjliggöra "Diagonalen", som kopplar ihop stadsdelarna väster och öster om Slakthusområdet.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Bedöms bevaras av ekonomiska skäl. En analys av utvecklingsmöjligheterna med utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena har inte gjorts. Tomten bedöms kunna kompletteras med nya byggnadskroppar.

Bedöms bevaras av ekonomiska skäl. En analys av utvecklingsmöjligheterna med utgångspunkt i de kulturhistoriska värdena har inte gjorts. Tomten bedöms kunna kompletteras med nya byggnadskroppar.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.



Hus nr. 35



Hus nr. 43



Hus nr. 48



Hus nr. 41

| Hus nr | Fastighetsbeteckning | Beskrivning | Stadsmuseets klassificering | Nyréns bedömning exteriört | Åtgärd enligt stadsbyggnadskontorets bedömning |
|--------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|
| 49 | Kylhuset 16 | Marknadshall för storbodskap | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 50 | Kylfacket 1, 4 | Kylhus, styckningscentral och kontor | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 51 | Kylrummet 1 | Fryshus och kontor | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 52 | Kylhuset 15 | Bostadshus för maskinister och förmän | Blå | Hög känslighet | Bevaras av kulturmiljöskäl |
| 54 | Kylhuset 15 | Panncentral | Gul | Tålig | Kan rivas |
| 56 | Sandstuhagen 6 | Livsmedelsindustri | Ej klassificerad | Tålig | Behöver rivas |
| 57 | Sandstuhagen 5 | Truckverkstad | Ej klassificerad | Tålig | Behöver rivas |
| 58 | Sandstuhagen 4 | Lastbilsvätt | Ej klassificerad | Tålig | Behöver rivas |
| 59 | Sandstuhagen 3 | Kyl- och frysterminial samt kontor | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 60 | Sandstuhagen 3 | Kyl- och frysterminial samt kontor | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 61 | Sandstuhagen 1 | Parkeringshus | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 62 | Sandstuhagen 2 | Lagerbyggnad | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 63 | Johanneshov 1:1 | Livsmedelsindustri | Ej klassificerad | Tålig | Behöver rivas |
| 64 | Skinkan 2 | Bensinstation och verkstad | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 65 | Isterbandet 5 | Transformatorstation | Gul | Tålig | Kan rivas |
| 66 | Isterbandet 6 | Elstation | Grön | Känslig/Tålig | Bevaras av kulturmiljöskäl, men kan utvecklas |
| 67 | Isterbandet 3 | Andelstväteri | Annan klassificering | Tålig | Behöver rivas |
| 80 | Grishuvudet 3 | Bensinstation | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 81 | Grishuvudet 4 | Bensinstation | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 100 | Sandstugan 3 | SL:s spårområde | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 101 | Sandstugan 3 | SL:s spårområde | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 102 | Sandstugan 3 | SL:s spårområde | Gul | Tålig | Behöver rivas |
| 103 | Sandstugan 3 | SL:s spårområde | Gul | Tålig | Behöver rivas |

Motivering/fördjupad beskrivning av möjliga åtgärder

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort. Tillbyggnad från 1936 bevaras. Skjulartade tillägg i väster rivs för att möjliggöra ny gatusträckning.

Visst kulturvärde. Bebyggelsen behöver rivras för att möjliggöra en förlängning av Livdjursgatan och Bolidenvägen söderut.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivras för att möjliggöra "Diagonalen", som kopplar ihop stadsdelarna väster och öster om Slakthusområdet.

Mycket höga kulturvärden. Varsamma nya tillägg och förändringar. Förvanskande tillägg kan tas bort.

Begränsat kulturvärde. Byggnaden kan rivras, vilket motiveras av att värdet av att möjliggöra nya bostäder och aktiva bottenvåningar m lokaler mot Bolidenvägens förlängning.

Begränsat kulturvärde. Byggnaden behöver rivras för att möjliggöra ny parkyta, ett nord-sydligt cykelstråk och ny bebyggelse.

Begränsat kulturvärde. Byggnaden behöver rivras för att möjliggöra ny parkyta, ett nord-sydligt cykelstråk och ny bebyggelse.

Begränsat kulturvärde. Anläggningen behöver rivras för att möjliggöra ett nord-sydligt cykelstråk och skolgård.

Visst kulturvärde. Bebyggelsen behöver rivras för att möjliggöra en förlängning av Bolidenvägen/Boskapsvägen till Enskedevägen.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivras för att möjliggöra en ny höjdsättning av kvarteret som anpassar sig till Lindevägen.

Visst kulturvärde. Den norra delen av byggnaden behöver rivras för att möjliggöra "Diagonalen", som kopplar ihop stadsdelarna väster och öster om Slakthusområdet.

Begränsat kulturvärde. Anläggningen behöver rivras för att möjliggöra en ny skola och "Diagonalen", som kopplar ihop stadsdelarna väster och öster om Slakthusområdet.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivras för att möjliggöra en park som återskapar den ursprungliga planens öppna samband mellan bergväggen i väster och hus 25 i öster.

Begränsat kulturvärde. Anläggningen behöver rivras för att möjliggöra en förlängning av Slakthusgatan till Enskedevägen.

Begränsat kulturvärde. Kan ersättas med ny bebyggelse.

Höga kulturvärden exteriört i den ursprungliga byggnadsdelen. Senare tillägg kan förändras eller ersättas.

Ringa kulturvärde. Bebyggelsen behöver rivras för att möjliggöra en förlängning av Bolidenvägen/Boskapsvägen till Enskedevägen.

Begränsat kulturvärde. Anläggningen behöver rivras för att möjliggöra ny bebyggelse.

Begränsat kulturvärde. Anläggningen behöver rivras för att möjliggöra ny bebyggelse.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivras för att möjliggöra "Diagonalen", som kopplar ihop stadsdelarna väster och öster om Slakthusområdet, liksom ett nytt parktorg.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivras för att möjliggöra ny bebyggelse.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivras för att möjliggöra ny bebyggelse.

Visst kulturvärde. Byggnaden behöver rivras för att möjliggöra ny bebyggelse.



Hus nr. 49



Hus nr. 45 och 52



Hus nr. 52



Hus nr. 66

APPENDIX B: FÖRSKOLOR I SLAKTHUSOMRÅDET

TVÅ TYPSTORLEKAR AV KVARTER HAR STUDERATS, ett är mindre till ytan – ca 4 000 kvm och ett större – ca 9 000 kvm. Syftet med studien har varit att testa programförslaget gäntemot exploateringsstalet och kraven för att kunna tillgodose området med tillräckligt antal försolor.

Nyckeltal för utredningen har varit förskolebyggnad om 10 kvm per barn och förskolegård utomhus om 10 kvm per barn. Exploateringsstalet ska vara minst 3,0 i alla kvarter. Vidare har en ambition varit att förskolegården inte utgör hela kvarterets inre gård utan att även bostäderna får en del av gården. I studien har ambitionen också varit att uppnå mesta möjliga solbelysta yta åt det som ska vara förskolegård och kvarterets volymer har anpassats till detta.

Förskolegårdens totala yta

Den totala storleken har stor betydelse för att förskolegården ska kunna innehålla de kvaliteter som utgör en fullgod lek miljö. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov (Mårtensson, Boldemann, o.a. 2009).

I de studerade exemplen i Slakthusområdet når ingen av förskolegårdarna upp till 3000 kvm. Det stora kvarteret (alt 1) med 8 avdelningar har en förskolegård på knappt 1600 kvm av hela gårdens friyta på 4200 kvm.

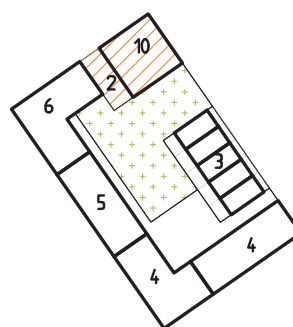
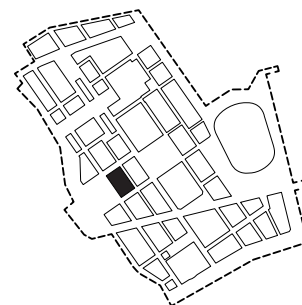
Generellt är det önskvärt att sprida ut förskoleverksamheten i mindre enheter inom en stadsdel då det både genererar liv på olika platser och gör att inte blir för stora anläggningar med för många barn.

Samutnyttjande

Samutnyttjande av parkområden kräver inhägnad för förskoleverksamhet. Ej aktuellt för pocket park eftersom tanken med att parken blir en del av gaturummet försvinner när den inhägnas. Kan vara lättare att lösa intill större parkstråk.

Slutsats

Det är fullt möjligt att placera in förskolor i Slakthusområdets tänkta kvarter enligt programmets nyckeltal. De små kvarteren kan innehålla förskolor på max fem avdelningar och de stora kvarteren kan innehålla förskolor med upp till tio avdelningar. Det blir dock viktigt hur förskolegårdarna gestaltas med tanke på slitage och grönytefaktor.



FÖRSKOLAN I MINDRE KVARTER

Utgångspunkten i det mindre kvarteret är att förskolan placeras i de två nedre våningarna av ett bostadshus. För att uppnå det önskade exploateringsstalet och följa alla övriga nyckeltal är fem avdelningar maxstorleken för en förskola i denna kvarterstypen. Blir det fler avdelningar räcker inte gårdens yta till. Bostadsgården är liten och ligger i skugga.

Generellt

Högre bebyggelse i norr och lägre bebyggelse i syd. Tillägg med punkthus i norr.

Förskola

Förskola i två plan under punkthus. Samutnyttjande av hiss. Det slutna kvartershörnet minskar bullret på förskolegården jämfört med alt 1. Förskolegården är solbelyst, men kräver tyst gata vid öppningen. Förskolan rymmer 5 avdelningar och drygt 10 kvm förskolegård/ barn.

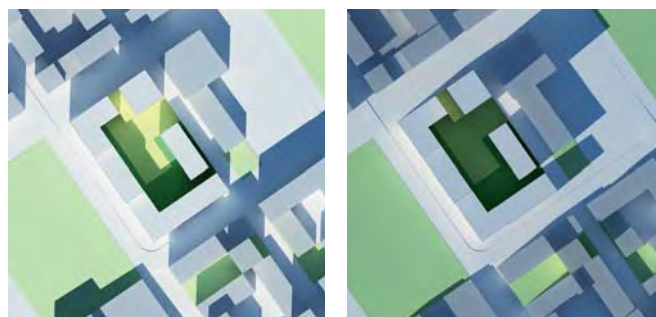
Boende

Mörk bostadsgård eftersom förskolan upptar över hälften av gårdsytan. Viktigt att alla boende har direkt access till gemensam bostadsgård. Mindre bostadsgårdar kan kräva samutnyttjande av förskolegården på kvällar och helger. Högdelen kan få en gemensam terrass ovanpå förskolan.

Exploatering

Tack vare ett punkthus i norr och en mindre förskola med 5 avdelningar kan ett e-tal på 3,0 uppnås.

Bostad: 11233,1 kvm
Förskola: 900 kvm
Total BTA: 12133,1
E-tal: 3,02



Överst alternativstudie för ett litet kvarter

Mitten till vänster solstudier mars kl 12

Ovan till höger solstudier mars kl 15

Nedan solstudier mars kl 9

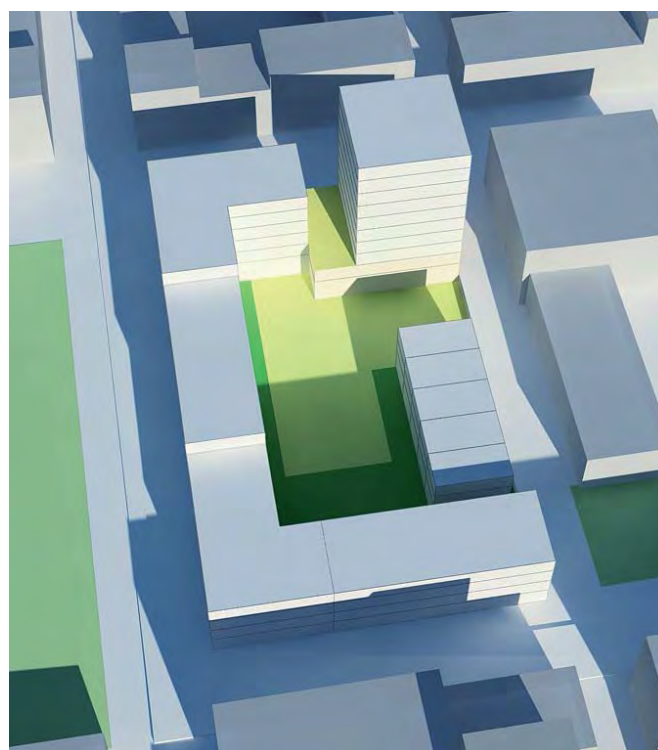
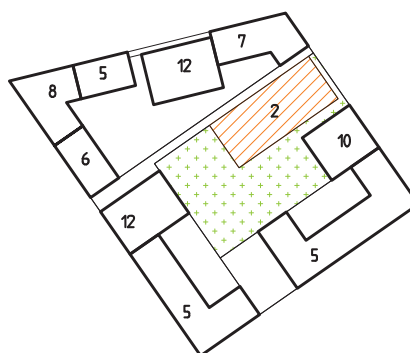
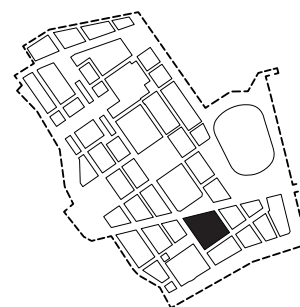


Illustration White arkitekter



FÖRSKOLAN I STÖRRE KVARTER

I det större kvarteret är utgångspunkten en fristående förskola alternativt en delvis fristående förskola där de två nedersta våningarna av angränsande bostadshus samutnyttjas, t.ex. trapphus och hiss. En sådan förskola kan ha upp till tio avdelningar och klara kravet på utrymme för förskolegård. Det finns också yta kvar för bostadsgårdar och pocket park.

Alternativ 1

Högre bebyggelse i norr och lägre i söder. Högdelar i som avslut för lamellerna med ett släpp på minst 4,5-6 meter mot omgivande bostadslameller.

Förskola

Fristående förskola med 8 avdelningar och drygt 10 kvm förskolegård/barn. Eventuellt samutnyttjande av pocket park kräver inhägnad. Lättare att hitta en lösning intill parkstråk.

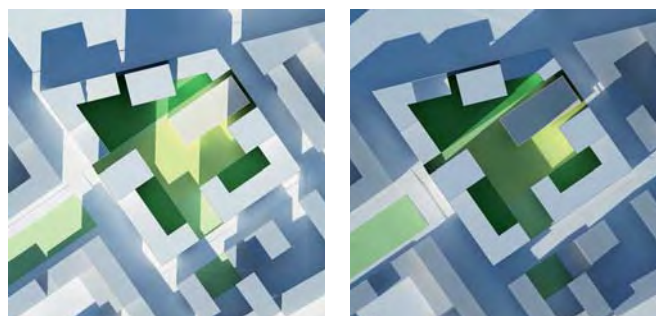
Boende

Svårt att lösa buller för enkelsidiga lägenheter mot gata i högdelarna. Bostadsgårdar utgör knappt halva friytan. Mindre, skuggiga bostadsgårdar bör få direkt access till pocket park.

Exploatering

E-tal på ca 3,5. Högdelar som överstiger 10 plan har utökade brandkrav och kräver två hissar, vilket kan göra 12-våningsbebyggelsen oekonomisk att genomföra. Alternativet är högdelar i 10, 14 eller 16 våningar.

Bostad: 30980,5 kvm
Förskola: 1512 kvm
Total BTA: 32440,5
E-tal: 3,56



Överst alternativstudie för ett stort kvarter

Mitten till vänster solstudier mars kl 12

Ovan till höger solstudier mars kl 15

Nedan solstudier mars kl 9



Alternativ 2

Högre bebyggelse i norr och lägre i söder. Högdelar i som avslut för lamellerna med ett släpp på minst 4,5-6 meter mot omgivande bostadslameller.

Förskola

Förskola i 1-3 plan med 2 takterrasser, varav plan 3 i bostadsbebyggelsens högdal. Samutnyttjande av hiss. Plan 3 kan innehålla personalrum, rörelserum etc. med direkt access till takterrass med idrott och lek.

Stor förskola med 10 avdelningar. 8,8 kvm förskolegård/barn. 12,6 kvm inkl takterrass (räknas som komplement).

Eventuellt samutnyttjande av pocket park kräver inhägnad. Lättare att hitta en lösning intill parkstråk.

Boende

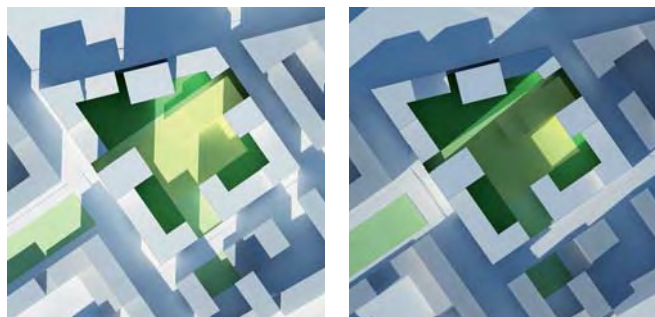
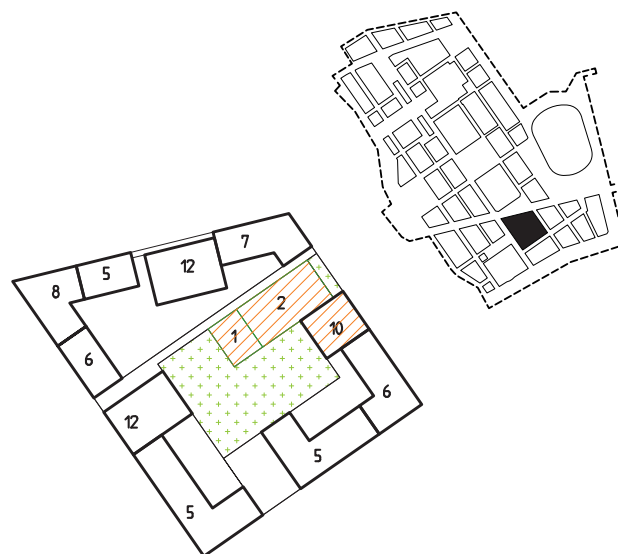
Svårt att lösa buller för enkelsidiga lägenheter mot gata i högdalarna.

Bostadsgårdar utgör knappt halva friytan. Mindre, skuggiga bostadsgårdar bör få direkt access till pocket park.

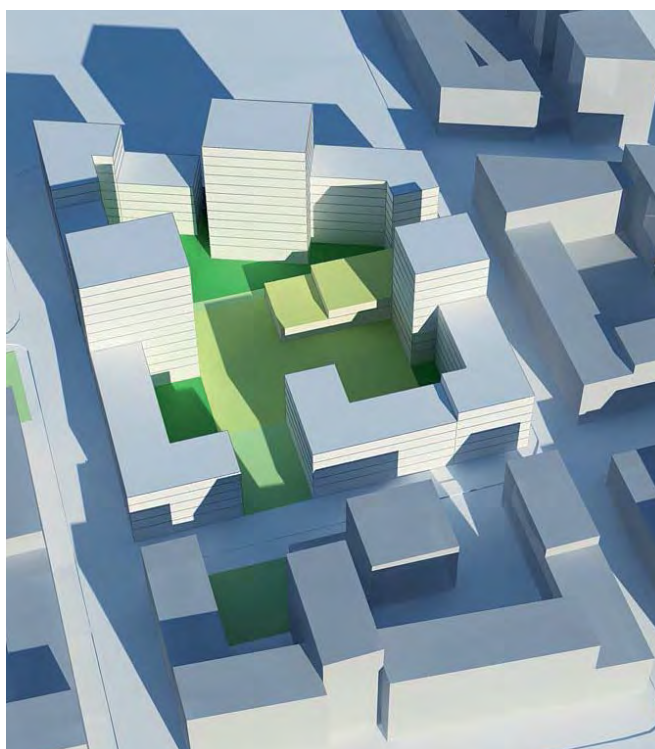
Exploatering

E-tal på ca 3,5. Högdal som överstiger 10 plan har utökade brandkrav och kräver två hissar, vilket kan göra 12-våningsbebyggelsen oekonomisk att genomföra. Alternativet är högdal i 10, 14 eller 16 våningar.

Bostad: 30280,5 kvm
Förskola: 2016 kvm
Total BTA: 32296,5
E-tal: 3,55



Överst alternativstudie för ett stort kvarter
Mitten till vänster solstudier mars kl 12
Ovan till höger solstudier mars kl 15
Nedan solstudier mars kl 9



APPENDIX C: SLAKTHUSOMRÅDETS EXPLOATERINGSGRAD

SLAKTHUSOMRÅDETS EXPLOATERING HAR UTRETTS YTTERLIGARE EFTER SAMRÅDET. Utifrån en utredning av förskolornas förutsättningar och storlekar (White arkitekter april 2016) har förslag på kvarter som kan innehålla förskolor tagits fram. En differentiering av kvartersvis exploatering har gjorts beroende på kvarterets storlek och huruvida de innehåller förskola eller inte.

EXPLOATERINGSTAL

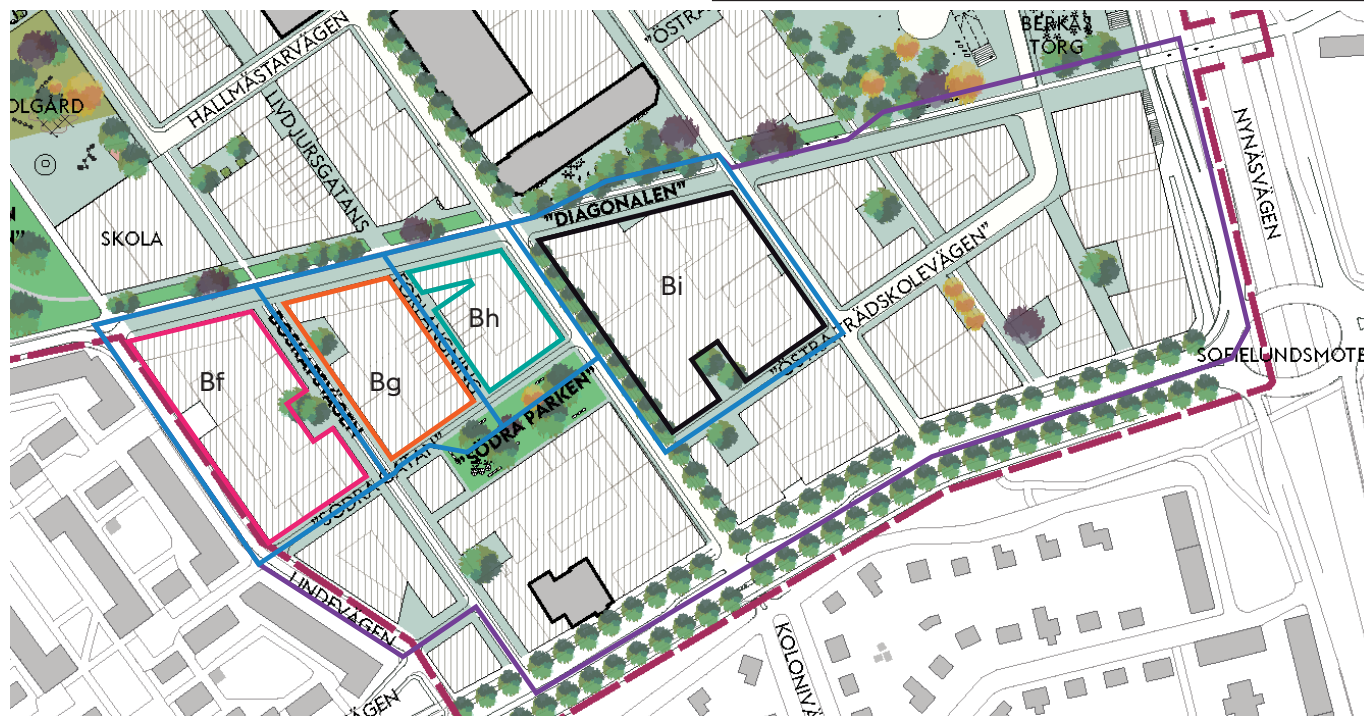
Som underlag för ett antaget antal bostäder beräknas Slakthusområdet kunna exploateras med ca 350 000 kvm BTA vilket med 5% studentbostäder och stadens schablon (100kvm/bostad) motsvaras av 3900 bostäder. Erfarenheten visar att marknaden sällan bygger så stora lägenheter varför ett troligt utfall bedöms kunna bli 10% högre, dvs 4200 bostäder.

I beräkningen har kontoret räknat med olika exploateringsgrad beroende på kvarterets storlek och om de innehåller förskola eller inte. Det beräknade fastighetsexploaterings-talet för kvarter med förskola är 3,0, för kvarter utan förskola 3,3. För de större kvarter med förskola och kvarter med handel i hela bottenvåningarna och bostadsgården upplyft till våning två föreslås ett exploateringstal om 3,5.

Bilden nedan visar tre exempelkvarter där Bi är ett större kvarter Bf och Bg är kvarter med förskola och fickpark. Bh är ett mindre kvarter utan förskola. Tabellen visar en beräkning av fastighetsexploatering, nettoexploatering, områdesexploatering samt kvot på ytan för allmän plats/

BTA. I tabellen på nästa sida redovisas en jämförelse mellan Slakthusområdet och några andra nyexploateringsområden i Stockholm.

| Beräkningsmodell | E-tal |
|---|-------|
| Fastighetsexploatering - kvarter Bf | 3,0 |
| Nettoexploatering - kvarter Bf | 2,0 |
| Fastighetsexploatering - kvarter Bg | 3,0 |
| Nettoexploatering - kvarter Bg | 1,9 |
| Fastighetsexploatering - kvarter Bh | 3,3 |
| Nettoexploatering - kvarter Bh | 1,5 |
| Fastighetsexploatering - kvarter Bi | 3,5 |
| Nettoexploatering - kvarter Bi | 2,3 |
| Nettoexploatering - 4 kvarter Bf Bg Bh Bi | 2,0 |
| Kvot yta allmän plats/BTA - 4 kvarter Bf Bg Bh Bi | 0,19 |
| Områdesexploatering - södra Slakthusområdet | 2,1 |
| Kvot yta allmän plats/BTA - södra Slakthusområdet | 0,17 |



JÄMFÖRELSE

| | Kvarter | Fastighets- exploatering | Netto- exploatering | Områdes- exploatering | Kvot yta allmän plats/ BTA | |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------|
| Slakthusområdet | kv Bf | 3,0 | 2,0 * | | | |
| | kv Bg | 3,0 | 1,9 | | | |
| | kv Bh | 3,3 | 1,5 | | | |
| | kv Bi | 3,5 | 2,3 * | | | |
| | 4 kv Bf-Bi | | | 2,0 | | 0,19 ** |
| | Området | | | | 2,1 | 0,17 ** |
| Sjöstadsparterren | Grynnan | 2,9 | 1,7 | | | |
| | Området | | | 1,7 | 0,26 | |
| Henriksdalshamnen | Hammarbyverken | 2,9 | 1,7 | | | |
| | Området | | | 1,6 | 0,23 | |
| Hornsberg | Fröjden | 4,9 *** | 2,4 | | | |
| | Området | | | 2,5-2,8 | 0,22-0,26 | |
| Årstadal | Marievik 33 | 5,4 *** | 2,6 | | | |
| | Årgången | 6,6 | 3,2 | | | |
| | Området | | | 2,3-2,6 | 0,25-0,29 | |
| Hjorthagen | Stora Sjöfallet | 3,0 | 1,7 | 1,8 | 0,25 | |
| | H-landet | 3,8 | 2,1 | | | |
| | Sonfjället | 3,0 | 1,7 | | | |
| | Området | | | 1,6 | 0,32 | |
| Röda bergen | 2 kvarter | 3,4 | 1,7 | | | |
| | Området | | | 1,6 | 0,32 | |

* Slakthusområdet har en exploateringsgrad som är något högre än Hammarby sjöstad och som är likvärdig med Norra Djurgårdsstadens senare etapper, Norra 2.

** Slakthusområdet sticker ut i jämförelsen, med en låg kvot mellan ytan allmän plats och den exploaterbara ytan. Det innebär att staden behöver bygga ut jämförelsevis lite allmän plats/lägenhet.

*** I Hornsberg och Årstadal är exploateringstalen höga, särskilt om man ser till fastighetsexploateringstalen, som ligger runt 5. Samtidigt är nettoexploateringen lägre än hälften, ett resultat av att de storskaliga kvarteren kräver breda gaturum. I båda dessa stadsdelar är de angränsade vattenrummen en förutsättning för den höga exploateringen. En lika hård exploatering skulle inte vara möjlig i Slakthusområdet som inte omges av den typen av frirum.



Godkänt dokument - Martin Edfelt, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2017-01-23, Dnr 2010-20437



Stockholms stad

Program för Slakthusområdet
Stockholms stadsbyggnadskontor, september 2016