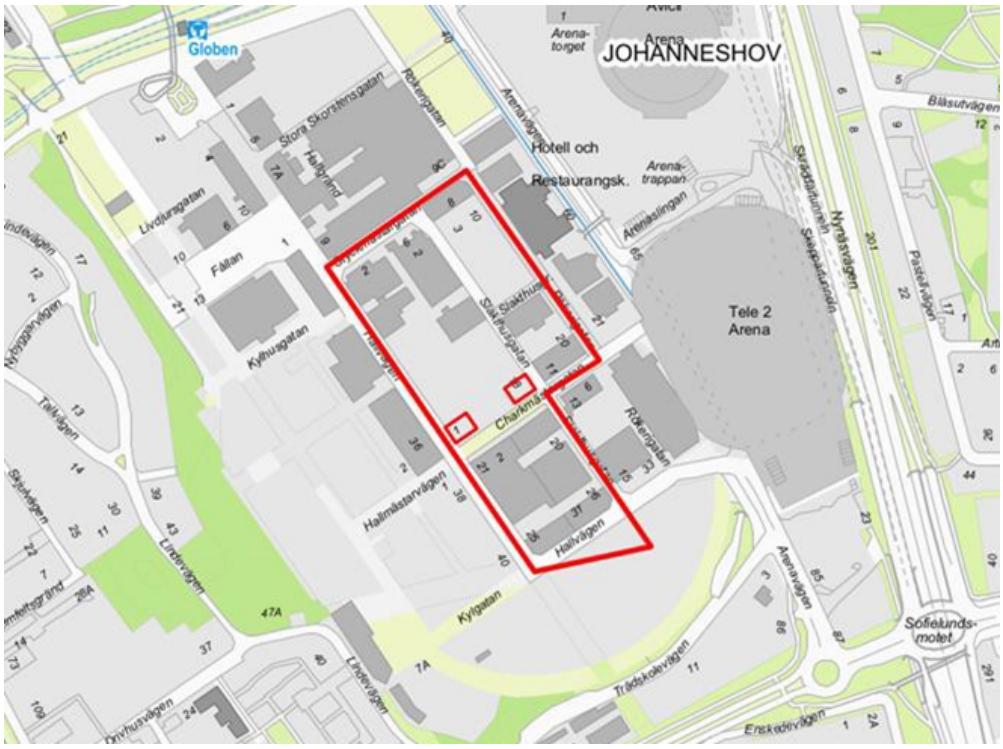
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Sophia Norrman Winter
Telefon 08-508 27 264

Granskningshandling
Dnr 2019-08051
2026-02-03
Sida 1 (124)

Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Hjälpslaktaren 7 m fl, Slakthusområdet etapp 2B i stadsdelen Johanneshov, Dp 2019–08051



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

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdets centrala kvarter till en hållbar och trygg blandstad samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras. Planen innebär att sju stycken befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras samt möjliggör en långsiktig utveckling av området med ny bebyggelse. Användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till bostäder, centrum, kontor och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt park och gata. Mindre områden planläggs för teknisk försörjning.

Planen skapar förutsättningar för en blandad markanvändning med hög täthet och aktiva bottenvåningar, god tillgång till kollektivtrafik och lågt bilinnehav för boende, verksamheter och besökare. Förslaget innehåller ca 440 bostäder och totalt ca 36 600 kvm tillkommande ytor för kontor, centrum och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

För att uppnå god boendemiljö ska bostäder uppföras så att boende inte blir störda av omgivningsbuller från kringliggande kvarter. Byggnader som bevaras kan anpassas till nya verksamheter och behov under förutsättning att de levandegör och befolkar Slakthusområdet, samtidigt som karakteristiska och miljöskapande byggnadsdelar från Slakthusområdets tidigare verksamheter värnas och respekteras. Syftet med det är att platsens historiska djup ska vara läsbart i framtiden. Planen medger att sex av de sju bevarade byggnaderna byggs på med nya våningar. Övrig befintlig bebyggelse avses rivas. Två större parker syftar till att tillgodose områdets behov av rekreation, grönska och skyfallshantering. En obebyggd zon runt byggnadskvarter syftar till att möjliggöra klimat- och miljöskapande värden. Planen syftar till att bebyggelse utformas i linje med varsamhetskravet och med hög arkitektoniska kvalitet då hela Slakthusområdet ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö. För att uppnå goda offentliga rum ska bostadskvarteren ha en generell skala på sex våningar med en indragen sjunde våning med ett fåtal undantag i planen. För att tillgodose parkeringsbehovet medges ett mobilitetshus som inrymmer parkering och andra mobilitetstjänster. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området, samt möjliggöra utbyggnad av de två södra uppgångarna. De två paviljongbyggnaderna ovan mark ingår i en annan detaljplan.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen (PBL) eller Miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Granskning	Februari 2026
Godkännande	Februari 2027

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Innehåll

Sammanfattning **2**
Planens syfte och huvuddrag 2
Miljöbedömning 3
Tidplan 3
Innehåll **4**
Inledning **6**
Handlingar 6
Planens syfte och huvuddrag 7
Plandata 8
Tidigare ställningstaganden 9
Förutsättningar **12**
Om Slakthusområdet 12
Natur 14
Geotekniska förhållanden 15
Hydrologiska förhållanden 15
Befintlig bebyggelse 16
Offentlig service 28
Kommersiell service 28
Gator och trafik 28
Störningar och risker 29
Planförslag **33**
Övergripande gestaltningsprinciper för Slakthusområdet 34
Kvarter H västra Hjälpslaktaren 1, 7 och 8 38
Kvarter H västra, Hjälpslaktaren 2, Hus 35 40
Kvarter H östra, Hjälpslaktaren 4 42
Kvarter K, Sandhagen 4 och 5 44
Kvarter I, Sandhagen 3 och 14 46
Kvarter L, Sandhagen 6 och 7 48
Kvarter N, Charkuteristen 1, 6, 7 och 8. 51
Kvarter N, Charkuteristen 5, Hus 30 55
Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser 55
Parker 72
Tunnelbanan 74
Gator och trafik 75
Teknisk försörjning 78
Dagvatten och skyfall 80
Planbestämmelser på plankartan 87
Konsekvenser **97**
Undersökning om betydande miljöpåverkan 97
Naturmiljö 98
Miljökvalitetsnormer för vatten 98
Landskapsbild och stadsbild 98
Kulturhistoriskt värdefull miljö 99
Störningar och risker 100
Översvämningsrisker 106
Ljusförhållanden och lokalklimat 107
Förorenad mark 108
Socialt värdeskapande analys, barnkonsekvenser 109
Tidplan **111**
Genomförande **111**
Organisatoriska frågor 111
Ansvarsfördelning 111
Huvudmannaskap 112
Avtal 112

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Verkan på befintliga detaljplaner....112
Fastighetsrättsliga frågor....113
Ekonomiska frågor....122
Tekniska frågor....124
Genomförandetid....124

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

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

Bullerutredning, Hjälpslaktaren 7 med flera (Structor 2025)
PM – Skyfallsanalys DP 2B (SWECO 2025)
Dagvattenutredning DP 2B (SWECO 2025)
PM Föroreningssituation DP 2B (Liljemark Consulting 2025)
Bebyggelsehistorisk inventering, Charkuteristen 1 och 7 (Stadsmuseet, 2018)
Antikvarisk förundersökning Charkuteristen 5 (Nyréns 2011)
Antikvarisk förundersökning Charkuteristen 5 lågdel (White 2022)
Antikvarisk förundersökning Charkuteristen 6 (Tyréns 2018)
Antikvarisk förundersökning Charkuteristen 8 (Tyréns 2018)
Antikvarisk förundersökning Hjälpslaktaren 4 (Tyréns 2022)
Bebyggelsehistorisk inventering Sandhagen 3 - Hus 16 (Stadsmuseet 2022)
Antikvarisk förundersökning Sandhagen 6 (Tyréns 2018)
Antikvarisk förundersökning Sandhagen 7 (Tyréns 2022)
Kulturmiljöutredning Hjälpslaktaren_2 (STOBA 2023)
Antikvarisk konsekvensanalys (Nyréns 2025)
Byggnadstekniskt PM Kv. N (Tyréns 2023)
Byggnadstekniskt PM Hjälpslaktaren 2 (Femkon 2023)
Byggnadstekniskt PM Sandhagen 6 (Tyréns 2018)
Byggnadstekniskt PM Sandhagen 7 (Sitowise 2023)
Gestaltnings-PM Allmän platsmark, DP 2B (Exploateringskontoret, Nyréns, Landskapslaget 2025)
Handlingsplan Mobilitet parkering DP 2B (Tyréns 2025)
Gångflödessimulering (WSP 2023)
Trafiksäkerhetsutredning (WSP 2023)
Säkerhetsutredning (Bengt Dahlgren 2023)
Trafikanalys (WSP 2024)
Sol- och skuggstudie, DP2B (Kjellander Sjöberg 2026)
Arkitekturprogram DP 2B (Stadsbyggnadskontoret 2025)

Övergripande utredningar för hela Slakthusområdet

Kvalitetsprogram för offentliga rum, ver. 2.2 (Stockholm stad, 2024)
Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Slakthusområdet (Stockholm stad, 2023)
Mobilitets- och parkeringsstrategi, MOPS, v1.3 (Tyréns, 2021)
Kulturhistorisk inventering och analys (Nyréns 2011)
PM Geoteknik, Slakthusområdet (WSP 2023)
Skyfallsanalys Slakthusområdet övergripande (SWECO 2025)

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsplanerare Sophia Norrman Winter, Mats Jakobsson samt karttekniker Karin Edsman på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har projektledare Vincent Hellberg medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdets centrala kvarter till en hållbar och trygg blandstad samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras. Planen innebär att sju stycken befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras samt möjliggör en långsiktig utveckling av området med ny bebyggelse. Användningen ändras från i huvudsak industriverksamhet till bostäder, centrum, kontor och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt park och gata. Mindre områden planläggs för teknisk försörjning.

Planen skapar förutsättningar för en blandad markanvändning med hög täthet och aktiva bottenvåningar, god tillgång till kollektivtrafik och lågt bilinnehav för boende, verksamheter och besökare. Förslaget innehåller ca 440 bostäder och totalt ca 36 600 kvm tillkommande ytor för kontor, centrum och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

För att uppnå god boendemiljö ska bostäder uppföras så att boende inte blir störda av omgivningsbuller från kringliggande kvarter. Byggnader som bevaras kan anpassas till nya verksamheter och behov under förutsättning att de levandegör och befolkar Slakthusområdet, samtidigt som karakteristiska och miljöskapande byggnadsdelar från Slakthusområdets tidigare verksamheter värnas och respekteras. Syftet med det är att platsens historiska djup ska vara läsbart i framtiden. Planen medger att sex av de sju bevarade byggnaderna byggs på med nya våningar. Övrig befintlig bebyggelse avses rivas. Två större parker syftar till att tillgodose områdets behov av rekreation, grönska och skyfallshantering. En obebyggd zon runt byggnadskvarter syftar till att möjliggöra klimat- och miljöskapande värden. Planen syftar till att bebyggelse utformas i linje med varsamhetskravet och med hög arkitektoniska kvalitet

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

då hela Slakthusområdet ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö. För att uppnå goda offentliga rum ska bostadskvarteren ha en generell skala på sex våningar med en indragen sjunde våning med ett fåtal undantag i planen. För att tillgodose parkeringsbehovet medges ett mobilitetshus som inrymmer parkering och andra mobilitetstjänster. Planen syftar även till att bekräfta befintlig detaljplan för ny tunnelbanelinje genom området, samt möjliggöra utbyggnad av de två södra uppgångarna. De två paviljongbyggnaderna ovan mark ingår i en annan detaljplan.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 hektar, ligger i Johanneshov och avgränsas västerut av Hallvägen, söderut av Charkmästargatan och den planerade gatan Sandhagsgatan, österut av Rökerigatan och Slakthusgatan, samt norrut av Styckmästargatan. Området ligger centralt i Slakthusområdet.

Fastigheten Hjälpslaktaren 4 ägs av Hjälpslaktaren 4 AB. Övriga fastigheter ägs av Stockholm stad. Dessa är Johanneshov 1:1, Hjälpslaktaren 1, 2, 6, 7, 8, 9, Sandhagen 3, 4, 5, 6, 7, 14, Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 och Sandstugan 3. Följande fastigheter är upplåtna med tomträtt:

- Hjälpslaktaren 1, 2, 7 och 8 till John Mattson AB
- Sandhagen 14 till Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB
- Sandhagen 6 till Castellum AB
- Sandhagen 7 till Svenska Hus AB
- Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 till Castellum Stockholm AB.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Planområdet för etapp 2B - Centrala kvarteren med ingående fastigheter.



Flygbild mot öster med planområdet i rött. Stadsbyggnadskontoret 2022

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Slakthusområdet ut som ett verksamhetsområde som föreslås utvecklas med bostäder till en

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

tät och hållbar blandstad. Slakthusområdet är en del av ”Söderstaden” som i översiktsplanen beskrivs som ett område som ska fortsätta att utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, parker, förskolor, skolor samt offentliga miljöer och kommande ny tunnelbana. Slaktshusområdet har en särskild potential för kulturverksamheter.

Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Söderstaden är ett av stadens större stadsutvecklingsområden och består av Gullmarsplan, Globenområdet och Slakthusområdet. Vision Söderstaden har uppdaterats och sträcker sig nu till 2035.

Stockholms byggnadsordning

Stadsdelen är ett av byggnadsordningens utpekade verksamhetsområden under omvandling, med rationell struktur given av verksamheternas behov av framkomlighet och logistik. Utvecklingen av Slakthusområdet ska utgå från en samtida tolkning, med utgångspunkt i befintliga karaktärsskapande byggnader och miljöer. Det är viktigt att stärka sambanden med omkringliggande områden, sträva efter integrerade gatunät och att utveckla befintliga och nya kvaliteter för att skapa attraktiva offentliga rum.

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 (sifforna har senare i projektet justerats till 3000 bostäder och 14 000 arbetsplatser). Flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från olika årtionden avses att bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets succesiva utveckling. Tre ledmotiv ska genomsyra den kommande utvecklingen: ”arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup”, ”ett sammanhållet golv som bildar ett gemensamt offentligt rum” och ”ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum”.

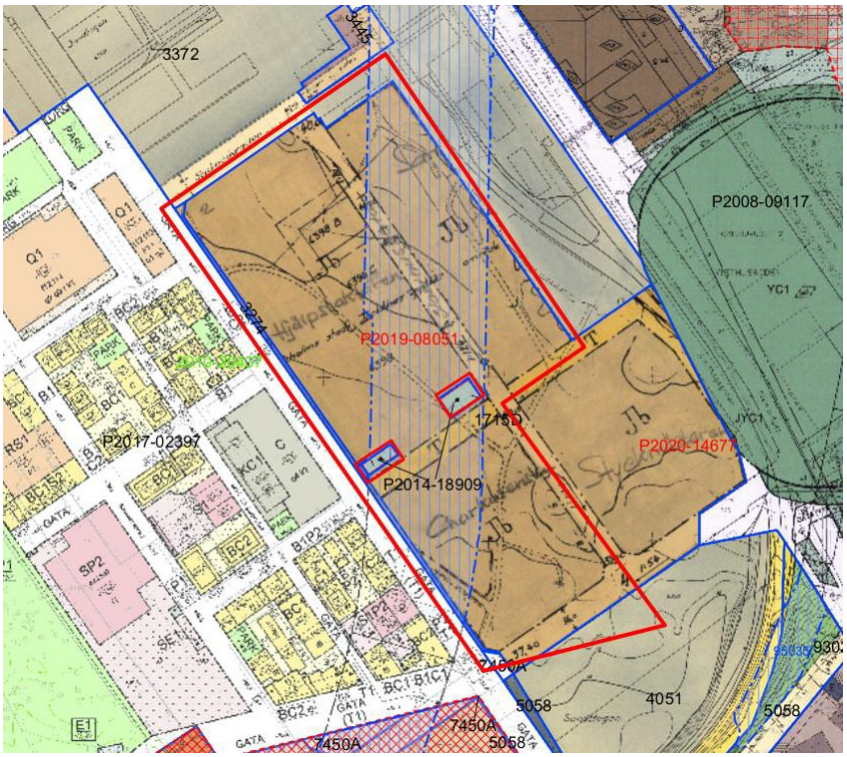
Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande planer:
Stadsplan 1715D från 1945 medger industriändamål och trafikområde. Stadsplan 3274 från 1946 medger industri och

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

trafikområde. Stadsplan Pl 3372 från 1946 medger industri. Stadsplan 4051 från 1952 medger industri och trafikändamål. Pl 5058 från 1957 medger gata och park. Pl 7450A från 1974 medger gatumark. Dp 2008-09117 från 2010 medger idrotts-, kultur- och centrumändamål. Genomförandetiden har löpt ut för ovanstående planer.

Dp/ÄDp 2014-18909 fick laga kraft den 16 september 2019 och medger tunnelbana och tillhörande paviljongbyggnader ovan mark. Genomförandetiden har löpt ut. Områden för själva paviljongerna inom denna detaljplan undantas från aktuellt planområde, medan övriga anläggningar för tunnelbanan ingår i planen.



Planmosaik med gällande detaljplaner. Planområdet avgränsas av röd linje. Gällande detaljplaner avgränsas av blå linjer. Blått skrafferat område utgör nya tunnelbanans plan (ÄDp 2014–18909) med stationsuppgång markerat med blå rektanglar. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Inom Slakthusområdet pågår ett flertal planarbeten:

- *2019-06180, Sandhagen 15 m. fl.(Etapp 2a)*
- *2025–07275, Kylhuset 28 m. fl. (Etapp 2e)*
- *2020–05075, Isterbandet 3 m. fl. (Etapp 3)*
- *2024–13233, Sandhagen 9 med flera (Etapp 4c)*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

– *2023–02049, Kylhuset 15 m. fl. (Etapp 5a)*

Samtliga detaljplaner syftar till att utveckla Slakthusområdet till en blandstad med bostäder, verksamheter och kultur med mera i enlighet med planprogrammet.

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom influensområdet.

Aktieöverlåtelseavtal Atrium Ljungberg AB

Stockholms stad har träffat ett avtal med Atrium Ljungberg AB som innebär ett mångårigt samarbete om stadsutvecklingen i en del av Slakthusområdet som motsvarar en tredjedel av det totala området. Bolaget tillträdde ett antal fastigheter upplåtna med tomträtt samt erhöll markanvisningar i maj 2019. Fastigheten Sandhagen 14 ingår i avtalet och ligger inom aktuellt planområde.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har år 2021 markanvisat mark inom planområdet till fyra byggaktörer: Atrium Ljungberg, John Mattson, Castellum och Svenska Hus.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse men ligger i närheten av riksintresse för kommunikation - väg 73, väg 75 (Södra Länken), samt hindersfritt område för inflygning till Bromma flygplats, och riksintresse för kulturmiljövården (Gamla Enskede och Skogskyrkogården).

Förutsättningar

Om Slakthusområdet

I mer än hundra år har Slakthusområdet haft en viktig roll i Stockholms livsmedelsproduktion. Exploateringen påbörjades i början av 1900-talet i stadens regi efter ritningar av Gustav Wickman. Många av byggnaderna uppfördes i jugendstil. Kötthantering har allt sedan området anlades varit dess huvudfunktion. Anläggningen representerar Stockholms strävan att bygga den moderna staden, en expansiv period i Stockholms

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

historia. 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. Komplettering av bebyggelse för främst charkuteriverksamhet, livsmedelshantering, verkstäder och kontor skedde fram till 1980-talet. I planområdet återfinns en stor del av bebyggelsen från den andra utbyggnadsperioden omkring 1940-60.

Slakthusområdet tillsammans med andra liknande områden beskriver stadens olika utvecklingsfaser och skapar förståelse för historia och utveckling. 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.



Flygbild mot väster 1931. Stadsmuseet.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Flygbild mot väster från 2025. Stadsbyggnadskontoret.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är ett utpräglat verksamhetsområde och saknar vegetation. Topografin är flack och marken är hårdgjord.

Landskaps- och stadsbild

Slakthusområdet är ett topografiskt flackt verksamhetsområde. Den bebyggelse som ligger utanför själva Slakthusområdet ligger topografiskt högre som t ex Årsta, Lindevägens villabebyggelse och Globen shopping eller är mer storskalig som arenorna i Globenområdet. Områdena vid Sofielundsplan och Gamla Enskede är däremot lägre belägna. Bebyggelsen inom Slakthusområdet men utanför själva planområdet innehåller både låg envåningsbebyggelse från områdets första historiska period men också högre kompletterande kontorsbebyggelse från senare tid i upp till 8 våningar, främst belägen mot Palmfeltsvägen och Arenavägen. Byggnaderna inom planområdet varierar från en till fyra våningar. Bebyggelsen varierar också i karaktär mellan enklare bruksbyggnader i korrugerad plåt till mer kvalitativ arkitektur företrädesvis i tegel eller puts. Bebyggelsen innehåller många delar som vittnar om verksamheterna såsom lastkajer, lastportar och bjälklagshöjder som relaterar till tidigare verksamheters behov. Vissa av byggnaderna har på senare år moderniserats och anpassats efter nya verksamheter som butiker eller kontor. Planområdet är idag påverkat av den etappvisa omvandlingen och utbyggnaden som redan är påbörjad med

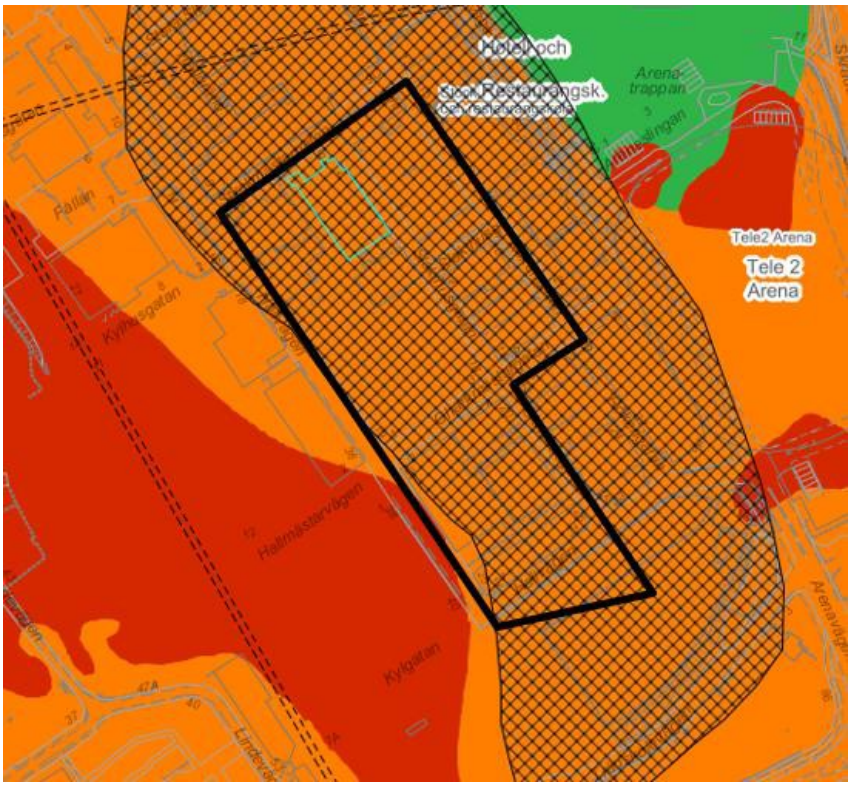
Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

rivningar och grävarbeten. Väster om planområdet ligger Lindevägens villabebyggelse på en höjd bakom en skärm av träd.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet ligger på fyllning med en mäktighet mellan 0 - 2 meter ovanpå ett växellager. Växellagret består av skikt av sand, silt och lera med en mäktighet på 0 - 14 meter. Under det ligger berggrunden. Berggrunden ligger högst i norr och lägst i söder. Befintliga byggnader är generellt grundlagda på fast mark norrut i området. Söderut i området förekommer grundläggning på fast mark eller pålar. Marken klassas som normalradonmark.



Byggnadsgeologisk karta ca 1980. Planområdet markerat med svart ruta. Rutigt = fyllning. Orange = växellager. Rött = berg i dagen. Stadsbyggnadskontoret.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån inom Slakthusområdet faller söderut och varierar från ca +35 - +38 vid Palmfeltsvägen i norr till ca +28 - +30 vid Enskedevägen i söder. Troligen finns i huvudsak väst-östliga grundvattentrösklar/-barriärer, som avgränsar olika grundvattenmagasin inom området.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Dagvatten

Planområdet utgörs av hårdgjorda industriytor, i form av tak eller asfalterade ytor. Dagvatten avleds tekniskt till Strömmen som är den huvudsakliga recipienten. Ytlig avrinning till recipienten Mälaren-Årstaviken sker endast vid riktigt stora skyfall.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet har teknisk avrinning till ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS augusti 2025 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus. Skälet till normsättningen för ekologisk status är att hamnanläggningen för sjöfart i Strömmen omöjliggör en bättre nivå. Försämringar i möjligheten att förbättra ekologisk status på grund av åtgärder i andra delar av avrinningsområdet får inte ske.

Naturlig ytlig avrinning sker till vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Avrinning dit sker mer sällan vid riktigt stora skyfall, då avståndet är stort och lokala lågpunkter finns längs avrinningsvägen.

Översvämningsrisker

Planområdet består av hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalterade kör- och parkeringsytor. Området är relativt flackt men innehåller lokala lågpunkter där vatten ansamlas vid skyfall. Nederbörd tillförs också området från kringliggande områden. Med nuvarande höjdsättning finns en risk att vatten rinner in i flera av entréerna vid skyfall. Den teoretiska avrinningen sker ytligt mot söder och öster mot Enskedevägen. Därefter är avrinningsvägen genom Enskede västerut i riktning mot Årstafältet och vidare mot Årstaviken. Inom området finns 7 byggnader som kommer att bevaras, byggas på eller byggas till som en följd av planen, medan övriga byggnader rivs. Två större parker kommer att anläggas, gatorna kommer att förnyas med nya ledningsdragningar, höjdsättning, möblering och gatuträd.

Befintlig bebyggelse

Skyddsrum

Det finns tre skyddsrum inom planområdet i befintlig bebyggelse, de är belägna i Hjälpslaktaren 4, Charkuteristen 5 och 6.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Enligt Stockholms stads byggnadsklassificering är hela Slakthusområdets fysiska miljö av särskilt intresse för kulturmiljövården. Ur motivering: *”Planeringen av slakthusområdet inleddes 1906 och anläggningen togs i bruk 1912. … Området har stora industrihistoriska och samhällshistoriska värden.”*
Området har under 1900-talet fram till idag utvecklats kontinuerligt med komplettering av bebyggelse utifrån varje tids arkitekturideal och utifrån varje verksamhets behov, vilket lett till en rik variation. Den ursprungliga kvartersplanen och bebyggelsen från den tid då området anlades vid förra sekelskiftet är fortfarande tydligt avläsbar i stadsrummet. Det skapar ett historiskt djup som bidrar till förståelsen av områdets historia.

Enskilda byggnader är klassificerade av Stockholms Stadsmuseum. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Grönt innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul markering innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

För att möjliggöra utvecklingen av Slakthusområdet till en blandstad är det nödvändigt att tillåta viss rivning. I planprogrammets utredning ”Antikvarisk konsekvensanalys av strukturplan (Nyréns 2015) finns genomgång av fastigheterna och dess byggnader. Av den blå- och grönklassade bebyggelsen föreslås ingen rivning. Av den gulklassade bebyggelsen har vissa fastigheter pekats ut som särskilt viktiga för förståelsen av områdets tidigare verksamhet, för dess miljöskapande värden och för den potential de kan ha i den nya stadsdelen. Nedan tas dessa blå- grön- och gulklassade byggnader inom planområdet särskilt upp.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering med planområdet inringat i rött. Byggnaderna är numrerade enligt numreringen i den antikvariska förundersökningen (Nyréns 2011). Blått är den högsta klassen, därefter grönt och gult. Stadsbyggnadskontoret.

Hjälpslaktaren 2 (Gudruns), Hus 35, grön klass

Byggnaden uppfördes 1959 som charkuterifabrik med en produktionsdel och en kontorsdel i en lamell mot Hallvägen efter ritningar av Uhlin och Malm arkitekter. År 1965 byggs ytterligare en lamell till med produktionsdel i bottenvåning och kontor i övervåning. Därefter sker mindre tillägg mellan 1973 och 1996 av lägre kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ett byggnadshistoriskt värde och ett arkitektoniskt värde som förstärks av den välbevarade exteriören och till viss del interiören. Byggnaden är en tydlig årsring i områdets historia av kötthantering och har haft en kontinuerlig verksamhet, viket bidrar till värdet. För fullständig beskrivning se antikvariska förundersökningar från Nyréns 2011 och STOBA 2023.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Hjälpslaktaren 2. Stadsbyggnadskontoret.

Värdebärande karaktärsdrag

- *Exteriört: Tidstypisk modernistisk utformning: fasader av tegel, färgade glasskivor, fönstersättning, material, snedskurna lanterniner ovan produktionsytan, tillbyggnaden från 1965 med dess höga kopparplåtsinklädda del med stora fönster. Byggnadens exteriör mot Hallvägen med det stora skärmtaket.*
- *Interiört: Tidstypisk modernistisk utformning i trapphuset och väggmålningar i den före detta matsalen. Lanterniner som ger överljus till den tidigare produktionsdelen.*

Hjälpslaktaren 4 (Klubben Slakthuset m. m.), Hus 27, gul klass
Forsbergs Charkuteri- och konservfabrik uppfördes år 1937 efter ritningar av byggnadsingenjör Harald Jirlow. Byggnaden har byggts ut i omgångar och den huvudsakliga skepnaden byggnaden har idag tillkom 1965. Mindre delar har tillkommit efter det. Hjälpslaktaren 4 har idag ingen sammanhållen volym eller gestaltning utan består av sammanbyggda delar av olika skick och kulturhistoriskt värde. Dess främsta värde består av byggnadshistoriska värden genom den verksamhet som har bedrivits med lång obruten kontinuitet samt arkitektoniska värden genom den enkla funktionella byggnadens småskalighet och varierade volymer. Senare tillägg är de miljö- och identitetsskapande värden i form av graffittin som tillkom under perioden 2010-20. Den vittnar om Slakthusområdets transformation från slakteriverksamhet till blandstad med stort inslag av kulturverksamheter och har genom det identitetsskapande värden.
Delar av byggnaden kan bevaras av kulturmiljöskäl men dessa kan utvecklas. Särskilt de bakre delarna av byggnaden bedöms ha mindre kulturhistoriskt värde och är tåliga för förändringar eller kan rivas. De småskaliga volymerna och variationsrika fasaderna

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

mot Slakthusgatan bör värnas. Byggnadsteknisk utredning under planprocessen har visat att byggnadens tekniska skick är bristfälligt.



Hjälpslaktaren 4. Stadsbyggnadskontoret.

Värdebärande karaktärsdrag

- *Exteriört: Fastighetens fasader mot Slakthusgatan med sina tidstypiska former och funktionella inslag som bidrar till brokighet och variation. Det är volymens form, lastportar, fönstersättning, fasadmaterial och färgsättning.*

Sandhagen 6, Hus 20, grön klass

Byggnaden uppfördes 1965 som lagerbyggnad och kontor för företag inom livsmedelsbranschen efter ritningar av Ragnar Wale & Co Byggplanering. Byggnaden är i tre våningar med en indragen fjärde våning och är huvudsakligen i tegel med en repetitiv fasadrytm. Fasadens avslutas uppåt med diskret takfot, taket är platt men inrymmer teknikrum. Mot söder och öster finns lastkajer. Mindre ombyggnationer har gjorts genom åren, men ursprungliga funktioner är i stort bevarade. Byggnaden är en av tre i en grupp tegelbyggnader efter Slakthusgatan som uppfördes under 1960-talet. Byggnaden har ett högt arkitekturhistoriskt och byggnadshistoriskt värde och bör bevaras.

Värdebärande karaktärsdrag

- *Exteriört: Tegelfasadernas repetitiva och slutna uttryck med regelbunden fasad och fönstersättning och vertikala lisener mellan fönstren. Lastkajer med skärmtak. Det indragna hörnet med pelare åt väst.*
- *Interiört: Trapphuset i anslutning till huvudentrén mot väster.*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Från vänster till höger tegelbyggnaderna Sandhagen 6 och 7. Stadsbyggnadskontoret

Sandhagen 7, Hus 21, grön klass

Byggnaden uppfördes 1960 som lagerbyggnad för ägg efter ritningar av Elmer Husman, Englunds Projekteringsbyggnad AB. Byggnaden är i tre våningar i tegel med en karakteristisk repetitiv fasadrytm med smala fönster mellan utskjutande lisener. Fasaden mot Rökerigatan är enkel och sluten med ett fåtal fönster i bottenvåning. Fasadens avslutas uppåt med diskret takfot, taket är platt men inrymmer teknikrum. Byggnaden har byggts om och på genom åren och succesivt ställts om från lager och livsmedels-hantering till kontorsverksamhet. Mot söder och norr har lastkajer eller lastportar funnits som senare byggts in eller byggts om. En garagenedfart finns i det östra hörnet.
Byggnaden är en av tre i en grupp tegelbyggnader efter Slakthusgatan som uppfördes under 1960-talet. Byggnaden har ett högt arkitekturhistoriskt och byggnadshistoriskt värde och bör bevaras.

Värdebärande karaktärsdrag

- *Exteriört: Tegelfasadernas repetitiva och slutna uttryck med regelbunden fasad och fönstersättning och de vertikala lisenerna mellan fönstren.*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Bilden visar fasaden med dess risaliter i tegel och entréförhållanden mot Charkmästargatan. Den inglasade lågdelen har tidigare varit en lastkaj. Stadsbyggnadskontoret.

Sandhagen 14, Hus 16, gul klass

Byggnaden uppfördes som tarmrenseri och stod klar 1941. Arkitekt var Carl Mehlin. Under 1960-talet förlängdes byggnaden och vinden inreddes med nya takkupor samt nya ljusintag i betongglas. Byggnaden har fått ny fasad av kalksandtegel. Under årens gång har byggnadens interiör helt renoverats och interiörer från byggnadstiden är överlagrade. Längs hela södra fasaden finns en enklare och senare tillkommen lagertillbyggnad i plåt. Byggnaden har ett värde för kulturmiljön i och med sin låga skala mot bebyggelsen i Slakthusområdets äldsta årsring Slakthushallarna med flera byggnader. Den har också ett värde som representant för den vardagliga enklare arkitekturen i området. Byggnaden bedöms som tålig för förändringar. Byggnaden har byggts för att vara kall och har därför inget fullgott klimatskydd, vilket är en försvårande omständighet vid utveckling till annan användning.

Värdebärande karaktärsdrag

- *Exteriört: Byggnadens form och volym som en enkel länga med sadeltak.*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Sandhagen 14, Hus 16. Stadsbyggnadskontoret

Kvarteret Charkuteristen, Hus 30

Eftersom de tre fastigheterna Charkuteristen 5, 6, 8 delvis är sammanbyggda kan de uppfattas som ett stort, sammanhängande byggnadskomplex. I kulturhistoriska planunderlag har de husnummer 30.

Charkuteristen 5, Hus 30, blå klass

Byggnaden består av en högdel, ursprungligen använd för kontor, samt en lågdel ursprungligen använd för varuhantering, försäljning och lager. Byggnaderna är uppförd 1950-51 efter ritningar av Ralph Erskine och Yngve Fredriksson.
Byggnaderna har höga arkitektoniska, arkitekturhistoriska, byggnadshistoriska och samhällshistoriska värden genom att vara en tidig representant för en modern livsmedelsförsörjning med varor från hela världen. Byggnaderna berättar genom det om de ändrade konsumtionsmönster som introducerades under 1900-talet. Byggnaderna har en mycket genomtänkt gestaltning med stark förankring i den verksamhet som bedrevs. Exteriörens utformning har stora arkitektoniska och kulturhistoriska värden och utgör byggnadens ansikte utåt. Exteriören är betydelsefull för stadsbilden och bidrar till den industriella karaktären i Slakthusområdet. Byggnaderna är materiellt välbevarade och har stora immateriella värden som historiebärare i Slakthusområdet. De har genomgått förändringar genom åren men de huvudsakliga värdena i form av rumsindelning, fasader och material består till stora delar. Se antikvariska förundersökningar för fullständig beskrivning (högdelen Nyréns 2011, lågdelen White 2022).
Byggnaden ska bevaras och bedöms som känslig för förändringar.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Exteriört - Ursprungliga karaktärsdrag och byggnadsdelar:

- *Fasader av rött tegel och svartmålad sockel av betong*
- *Högdelens fönster- och dörrpartier av teak och curtain wall-fasad med konstruktion av teak*
- *Högdelens tak med dess fartygsskorstenslika skorstenar och hissmaskinrum*
- *Kontorsentré med friliggande portal av betong, ursprungliga armaturer*
- *Lågdelens vågformade, pappklädda tak med lanterniner*
- *Portal av betong runt de två lastintagen med ursprunglig armatur*
- *Lastkaj av betong och dess skärmtak med fackverkskonstruktion av stål och konsoler av betong*

Interiört – Ursprungliga karaktärsdrag och byggnadsdelar:

- *Planlösning.*
- *Högdelens organiska former som skapats med rundade väggar och rumsformer. Väggpartier med stor materialvariation: synligt tegel, skivor av teak, ramverk av teak vilka ofta är glasade, paneler av furu, sinuskorrugerad plast, lättbetongblock och betongglas. Entréhallens ovanliga hiss och skulpturala trappa.*
- *Lågdelens interiör med vågformade lanterninen och invändig betongkonstruktion.*

Charkuteristen 6, Hus 30, grön klass

Byggnaden uppfördes 1954 efter ritningar av Ralph Erskine som konserveringsfabrik och lager. Byggnaden är i en våning samt souterräng- och källarvåning. Lokalerna byggs senare om med ett helt nytt bjälklag över källaren. Fasaderna och byggnadsdetaljer visar arkitektens lek med former, ytor och volymer. Vissa ändringar har gjorts i fasader och tak vilket innebär att byggnaden är mindre välbevarad. Mot söder finns karakteristiska betonggjutna entréportaler kvar från byggnadstiden, dessa syns även interiört i trapphuset. Byggnaden har ett högt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde och bör bevaras.

Värdebärande karaktärsdrag

- *Exteriört: Fasaderna i tegel, ädelputs och träpanel, samt fasadindelning med olika ytor av material och fönster, de karakteristiska entrépartierna mot norr och söder.*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Charkuteristen 6, entréparti mot söder. Stadsbyggnadskontoret.



Charkuteristen 6, huvudentré mot norr med betongglas och skärmtak. Stadsbyggnadskontoret.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Charkuteristen 8, Hus 30, gul klass
Byggnaden uppfördes 1967 och ritades av Elmer Englunds Projekteringsbyrå AB som lagerlokal med parkeringsdäck på taket som nås via en in- och utvändig ramp. Byggnaden har fasader av rött tegel. Parkeringsdäcket markeras i fasad av en något indragen betongbarriär eller takfot. Parkeringsdäcket nås via en delvis utvändig ramp på byggnadens norr sida. Entré- och fönsterpartier är utförda i bruneloxerad aluminium. Sockel är spritputsad. Byggnaden är i enklare i sin utformning och har ett visst värde som del av kvarterets historia.

Värdebärande karaktärsdrag

– *Exteriört: Fasaderna i rött tegel med den tydliga betongsargen upptill.*



Charkuteristen 8 mot Slakthusvägen. Stadsbyggnadskontoret.

Charkuteristen 1 och 7, Hus 31, gul klass
Byggnadens äldsta delar uppfördes 1947 efter ritningar av Gösta Callmander, Skånska cementgjuteriet, för lager och tillverkning av bland annat äppelcider. Byggnaden byggdes ut och till under 1950- och 60- talet då två-våningsdelen mot Slakthusgatan tillkommer.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Idag består byggnaden av två-trevåningsvolymer mot Hallvägen respektive Slakthusgatan som förbinds av ett envåningsparti. Mot baksidan och norr finns en lastkaj med skärmtak.
Byggnaden var ursprungligen i grå puts men är idag varmt rosa. Byggnaderna hör till Slakthusområdets andra utbyggnadsperiod 1930-1950 och utgjordes områdets historiska gräns mot söder och tidigare järnvägsspår. De har ett byggnadshistoriskt värde som en del av livsmedelverksamheten på platsen och ett arkitektoniskt värde som rumsskapande volym och representant för de enkla verksamhetslokalerna. Exteriören bedöms som känslig för förändring.



Charkuteristen 1 och 7. Fotomontage mot söder. Castellum/Tengbom



Charkuteristen 1 och 7 med lastkaj och skärmtak mot norr. Stadsbyggnadskontoret.

Värdebärande karaktärsdrag

- *Exteriört: Volymens form.*
- *Fasader av puts, fasadindelning, bevarade eller igensatta*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

(men även idag läsbara) lastportar, regelbunden fönstersättning med överljus och den industriella karaktären med lastkajer och skärmtak.
- *Högdelens entréparti med ekport, tegelomfattning, skärmtak och överljus.*
- *Interiört: Högdelens välbevarade trapphus*

Fornlämningar
Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Offentlig service

Skola och förskola
Förskola, grundskola och gymnasieskola finns i områdena utanför Slakthusområdet. I kringliggande utbyggnadsetapper inom Slakthusområdet planeras och byggs förskolor, en grundskola och en gymnasieskola.

Sjukvård
Närmaste vårdcentral finns vid Gullmarsplan och vid Dalens sjukhus. Södersjukhuset är närmaste akutsjukhus.

Kommersiell service

I Globen Shopping finns all typ av service, samt polis och systembolag.

Gator och trafik

Gatunät
Området har ett gatunät som består av lokalgatorna Hallvägen, Styckmästargatan, Slakthusgatan, Rökerigatan och Charkmästargatan. Palmfeltsvägen och Arenavägen utgör större genomfartsgator som leder in i området. Arenavägen nås från Enskedevägen i söder.

Biltrafik
Omfattningen på biltrafiken i området är låg och genereras av de verksamheter som bedrivs.
Parkering sker mestadels genom markparkering inom kvartersmark. Det finns befintliga parkeringsgarage inom Sandhagen 7 och Charkuteristen 7 och 8.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Gång- och cykeltrafik

Områdets gatustruktur saknar gång- och cykelbanor. Nynäsvägen har ett regionalt cykelstråk och från det leder ett av stadens cykelstråk in på Arenavägen.

Kollektivtrafik

Det saknas kollektivtrafik inne i Slakthusområdet. Närmaste tunnelbanestation är Globen på ett avstånd om ca 500 m. Närmaste större busstation är på Gullmarsplan på ett gångavstånd om 1 km. Enskilda bussar har hållplatser på Enskedevägen och Palmfeltsvägen.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och innehåller inga lutningar. Anslutningar mot kringliggande områden har höjdskillnader eller kringgärdas av större vägar, vilket innebär att det finns barriärer som påverkar tillgängligheten i området.

Störningar och risker

Riskverksamheter

Slakthusområdets tidigare verksamheter som inneburit en potentiell risk för planering och uppförande av bostäder i området är avflyttade.

Förorenad mark

Till följd av tidigare och pågående verksamheter finns det mark av varierad föroreningsgrad inom planområdet. Kvarteren har undersökts var för sig och planerad allmän plats för sig. Slutsatser från samtliga utredningar har sammanställts av staden i utredningen ”PM DP2b Föroreningssituation, Liljemark 2025”. Det förekommer halter över platsspecifika riktvärden av PAH-M, PAH-H inom kvarteren H och K. Ställvis har även kvicksilver, bly och PCB i halter över de platsspecifika riktvärdena påvisats. I grundvattnet underskrider föroreningshalterna de platsspecifika riktvärdena och det har inte påvisats några sammanhängande föroreningsförekomster. Det finns inga sammanhängande föroreningar i porluft inom planområdet.
För följande fastigheter har antingen föroreningar påvisats eller befintliga byggnader rivits och återfyllning skett med massor från andra entreprenader inom Slakthusområdet:

- För kvarter H: Hälpslaktaren 1 (Hus 36) och 8 (Hus 28)
- För kvarter K: Sandhagen 3 (Hus 17), 4 (Hus 18) och 5

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

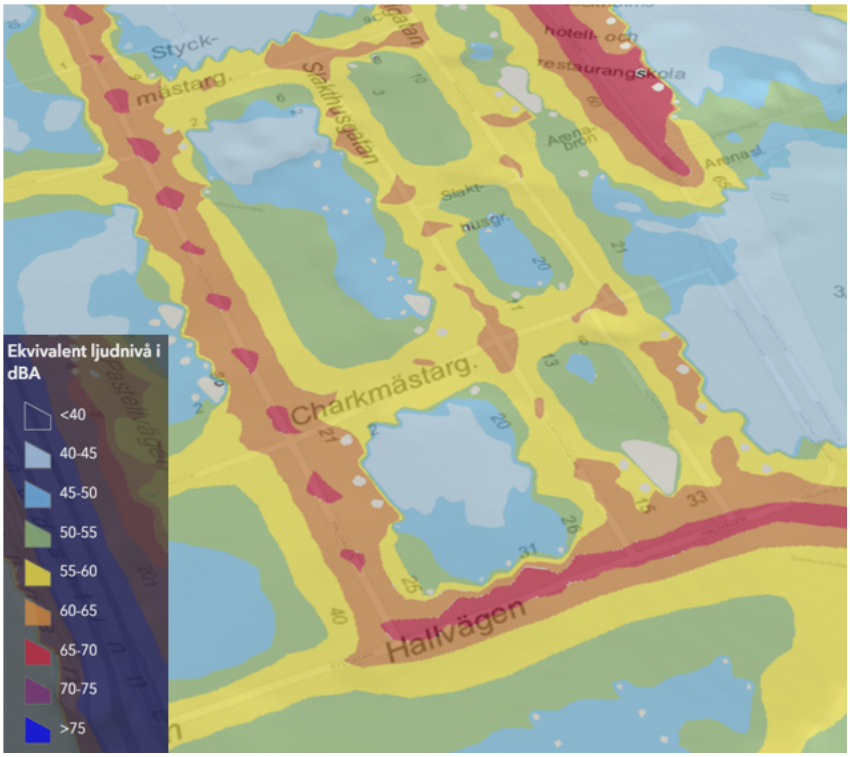
(Hus 19)
- För område Centrala parken: Hjälpslaktaren 6, 7 (Hus 37) och 9
- För område Äppelparken: Sandstugan 3

Inom ytor där åtgärdsbehov bedöms föreligga eller där kompletterande undersökningar behövs, bedöms undersökningar och åtgärder kunna utföras inom entreprenader vid genomförande av planen. Baserat på resultatet av utförda provtagningar har inga hinder för genomförandet av planen identifierats.

Inom hela planområdet krävs att en anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska skickas till miljöförvaltningen i Stockholms stad innan schaktarbeten påbörjas.

Buller, vibrationer

Planområdet är påverkat av olika bullerkällor och olika typer av buller. De främsta trafikbullerkällorna är Palmfeltsvägen, Hallvägen och Arenavägen. Dessa trafikbullernivåer är relativt låga som följd av avståndet till de mer trafikerade gatorna, hastigheterna och trafikflödesnivåerna.



Dygnsekvivalent bullernivå från väg- och spårtrafik. Miljöbarometern 2025.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Det verksamhetsbuller som påverkar planområdet är befintliga fasta tekniska installationer som ventilation med mera på fastigheterna Sandhagen 11 (restaurangskolan), Sandhagen 6 och 7 (kontor, lätt industri) och Charkuteristen 5 och 6 (kontor, lätt industri).

Området är också påverkat av befintligt eventbuller från områdets arenor, nattklubbar, kulturevenemang och restauranger med hög musik och många besökare. Bullerkällorna är på fastigheterna Hjälpslaktaren 4 (Slakthuset) Sandhagen 12, 13 (Slaktkyrkan och Hus 7) och Kylhuset 26 (Slakthushallarna) samt på fastigheterna Arenan 9 och Grishuvudet 2 (Avicii Arena Globen och 3Arena).

Utvecklingen av Slakthusområdet innebär en blandstad där nya bostäder och arbetsplatser tillkommer och att befintliga kultur-, musik- och idrottsverksamheter fortsatt kan bedrivas vilket är en förutsättning som planförslaget behöver förhålla sig till. Planeringen inom planetappen har därför utgått från att klubbverksamheter fortsatt ska kunna bedrivas och delvis utökas i Slakthushallarnas lokaler enligt ett framtidsscenario. Utgångspunkten för framtidsscenariot är att eventbuller genereras inomhus och maximalt uppgår till 100 dB(A) vilket är den högsta tillåtna nivån i inomhuslokaler.



Sammanställning över samtliga bullerkällor som kategoriseras som eventbuller i framtidsscenariet. Röda areor markerar klubbverksamheter. Ur Bullerutredning Structor2025.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Trafikbullernivåerna har kartlagts på vedertaget sätt utifrån uppmätta och beräknade trafikflöden och 3D-volymer av planerad stadsbyggnad. Verksamhetsbuller har kartlagts genom besök på plats, mätning vid källorna och dokumentation av de fasta installationerna.

Event och evenemang utomhus är tillståndspliktiga och av tillfällig karaktär och är därför inte med i bullerberäkningarna. Förbindelsehallen i Slakthushallarna / Kylhuset 26 har undantagits då lokalen är att betrakta som en utomhuslokal på grund av sin beskaffenhet. Eventbuller har kartlagts genom besök på plats under tider då event pågår och genom mätningar vid olika typer av musikevenemang på de olika klubbarna och arenorna. Lokalernas fasader och tak har bedömts utifrån möjligheten att dämpa buller och förhindra ljudläckage. En förutsättning är också att verksamheter i lokalerna Slaktkyrkan (Sandhagen 12), Hus 7 (Sandhagen 13) och Hosoi (Kylhuset 26) behöver genomföra åtgärder för att likställas med ”inomhus”. För Hus 7 och Slaktkyrkan är det att dörrarna hålls stängda under pågående spelningar. På lokalen Hosoi behöver fasadförbättringar göras. Man har också gjort bedömning av förväntade publikflöden samt mätning av buller vid publikströmmar vid befintliga klubbar. Resultatet visar att hänsyn behöver tas till avstånd, placering och utförande av bostäder för att säkerställa hälsosamma bostäder enligt Folkhälso-myndighetens riktvärden.
En sammanvägd bedömning av de befintliga och beräknade bullerkällorna och förslag på åtgärder har tagits fram under planprocessen, se *”Bullerutredning, Slakthusområdet, Hjälpslaktaren 7 med flera, Structor 2025”*.
En förutsättning för bostäder är att klara Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus, FoHMS 2014:13:

- *För trafik-och verksamhetsbuller gäller maximalt 30 dBA ekvivalent ljudnivå*
- *För musik gäller ett skärpt krav om 25 dBA ekvivalent ljudnivå*
- *För lågfrekvent buller (exempelvis musik) gäller olika decibel-nivåer beroende på tersband i hertz.*

Farligt gods

Transportleder för farligt gods i närheten av planområdet:

- *Nynäsvägen (primär transportled för farligt gods) cirka 250 meter från planområdet*

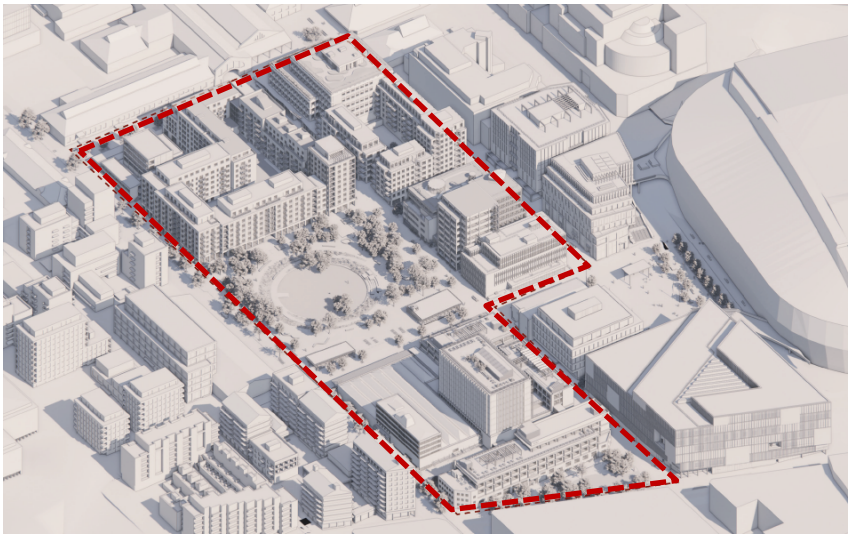
Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

- *Enskedevägen (sekundär transportled från Sofielundsmotet till rondellen där Arenavägen ansluter) cirka 220 meter från planområdet*
- *Arenavägen (sekundär transportled från korsningen vid Palmfeltsvägen till Hammarbyvägen, norr om planområdet) cirka 200 meter från planområdet*

Transportlederna ligger så pass långt från planområdet att bedömningen är att de inte kommer att påverka planområdet i en sådan utsträckning att riskerna behöver utredas vidare.

Planförslag

Planområdet omfattar fyra bebyggelsekvarter och två parker i centrala Slakthusområdet. Kvarteren följer i stort den befintliga kvartersindelningen och avgränsas av det befintliga vägnätet, med undantag för gränsen mot söder vid den nya diagonala gatan Sandhagsgatan. De två södra kvarteren innehåller befintlig industribebyggelse som utvecklas med nya volymer till kvarter för kontor, centrum och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. De två norra kvarteren innehåller främst bostäder men också kontor och centrum i lägena mot norr. Sju industribyggnader som tillsammans omfattar cirka 18 300 kvm BTA bevaras inom planen. Övriga byggnader rivs och ger plats åt ny bebyggelse samt de två parkerna. Förslaget innehåller ca 440 bostäder och totalt ca 36 600 kvm tillkommande ytor för kontor, centrum och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Ca 2000 kvm är lokaler för centrumändamål i bostadskvarterens bottenvåningar.



Vy över planområdet mot norr. Kjellander Sjöberg.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Illustration över planområdet med de ingående bebyggelsekvarteren H, I, K, L och N. Befintlig bebyggelse som bevaras = grå. Befintlig bebyggelse som utvecklas, = brun. Föreslagen ny bebyggelse visas rosa. Stadsbyggnadskontoret.

Övergripande gestaltningsprinciper för Slakthusområdet

Gestaltningen i Slakthusområdet har sin utgångspunkt i tre ledmotiv enligt *Planprogrammet för Slakthusområdet*:

- *Arkitektonisk variation, mångfald av verksamheter och historiskt djup*
- *Ett sammanhållet golv som bildar ett gemensamt offentligt rum*
- *Ett finmaskigt nätverk av grönska och gröna stadsrum*

Övergripande kvalitetsprogram för arkitekturen i Slakthusområdet (2023) konkretiserar vad det innebär för arkitektur och byggnader:

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

- *Arkitektonisk kvalitet*
- *Funktionsanpassad arkitektur*
- *Variation inom ett tema*

Nya kvarter har en harmonisk variation, med få utmärkande solister. Slakthusområdets funktionsanpassning har gett in- och utskjutande byggnadsdelar i form av lastkajer, skärmtak och angöringsytor. Detta flikiga och varierade möte med gaturummet är ett gestaltningselement som ska fortsätta utvecklas i både bevarad och ny bebyggelsen.

Volym och komposition, på- och tillbyggnader

Byggnader i Slakthusområdet har byggts om och till över tid, som en anpassning till pågående verksamheter. Kvarter förtätas varsamt genom på- och tillbyggnader anpassade till nuvarande förutsättningar och historiska värden. De värdebärande karaktärsdrag som de bevarade byggnaderna har - se avsnitt *”Kulturhistoriskt värdefull miljö”* - ska vara en utgångspunkt vid tillbyggnad. Generellt gäller att tillägg ska vara avläsbara och inte dominera över den ursprungliga skyddade byggnaden. Det uppnås genom att låta befintliga byggnader träda fram i gaturummet och genom fasad- och kulörval. Det uppnås också genom att tilläggens fasadindelning och fönstersättning är regelbunden och följer ursprungsbyggnadens grammatik.

Volym och komposition, ny bebyggelse

I de föreslagna nya bebyggelsekvarteren är den generella höjdskalan 6 våningar med en 7:e indragen takvåning. Mot norr och de lägre Slakthushallarna är skalan lägre. Högre byggnader är möjligt i utvalda lägen. En variation och rytm erhålls genom de olika volymernas höjder och vertikala fasadindrag. Variation och flikighet i kvarteren uppnås genom portiker eller kvartersgränder som ger möjlighet till platsbildningen och visuell kontakt med kringliggande gator. Bottenvåningar ska generellt utformas förhöjda för att möjliggöra olika användningar och ge bottenvåningen en större dignitet i stadsbilden. Därför ska höjden på taket i bottenvåning ska vara minst 3,5 meter över gata. Det ger utrymme för ett upphöjt golvbjälklag om bostäder placeras i bottenvåningen, så att bostäder kan ges viss avskildhet.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

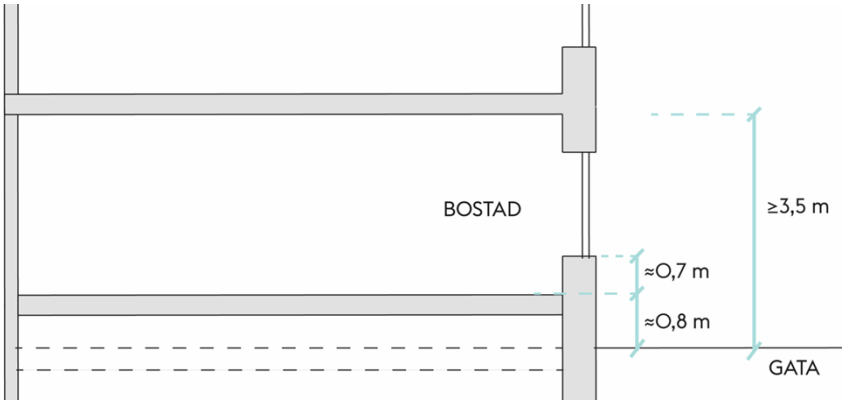


Illustration som visar principen för höjden på bottenvåning med bostad. Stadsbyggnadskontoret.

Bottenvåningarna i bostadskvarter ska markeras med avvikande kulör och material i syfte att skapa en tydlig sockel där bostadsentréer annonseras. Balkonger, räcken och tekniska installationer ska vara en integrerad del av byggnadens gestaltning och inte vara ett dominerande inslag i gatumiljön. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Då byggnader placeras indragna 0,5 meter från fastighetsgräns innebär det att balkonger kan skjuta ut 0,5 meter från fasadliv mot gatan. Tekniska installationer placeras så att de i så liten utsträckning som möjligt påverkar intrycket av byggnaden från allmän plats. Avsteg kan göras från denna regel om det är motiverat.

Ton – kulör, material och detaljer

Gestaltning ska förhålla sig till befintlig bevarad bebyggelse och utgå från en ljus och lågmäld material- och kulörpalett. Tillkommande bebyggelse ska uppfattas som en helhet och inom varje kvarter eftersträvas en lågmäld variation gällande volymhantering, material och kulör.

Fris och bottenvåning

Byggnader inom Slakthusområdet ska omgärdas av en gatufris om 0,5 meter mot gatan som förstärker byggnadernas ofta flikiga möte med gatan. Avsikten är att bebyggelsen ska upplevas ligga direkt intill allmän plats, samtidigt som frisen ger plats åt grönska och funktioner som kopplar till bakomliggande byggnads entréer, lastkajer, skärmtak mm. Miljörumsdörrar och reglade nödutrymningsdörrar kan vara utåtgående.

Frisen har också en funktion för att omhänderta kvarterets dagvatten och uppnå kraven på grönytor (grönytefaktor GYF).

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Frisen regleras genom en generell planbestämmelse att byggnaden ska placeras minst 0,5 meter från gräns mot allmän plats. Detta gäller ovan och under mark så att goda förhållanden för växter och dagvattenhantering kan ges. För befintliga byggnader som ska bevaras kan grundläggning i enstaka fall gå utanför byggnadens väggliv, vilket kan försvåra planerade dagvatten och GYF-åtgärder. Nya grundläggningskonstruktioner i området för frisen ska undvikas. Undantag gäller Charkuteristen 1 och Charkuteristen 5 då vissa delar av de befintliga byggnaderna ligger så att det inte är möjligt med fris. De får planstöd för att ligga mot fastighetsgräns genom bestämmelser p1.

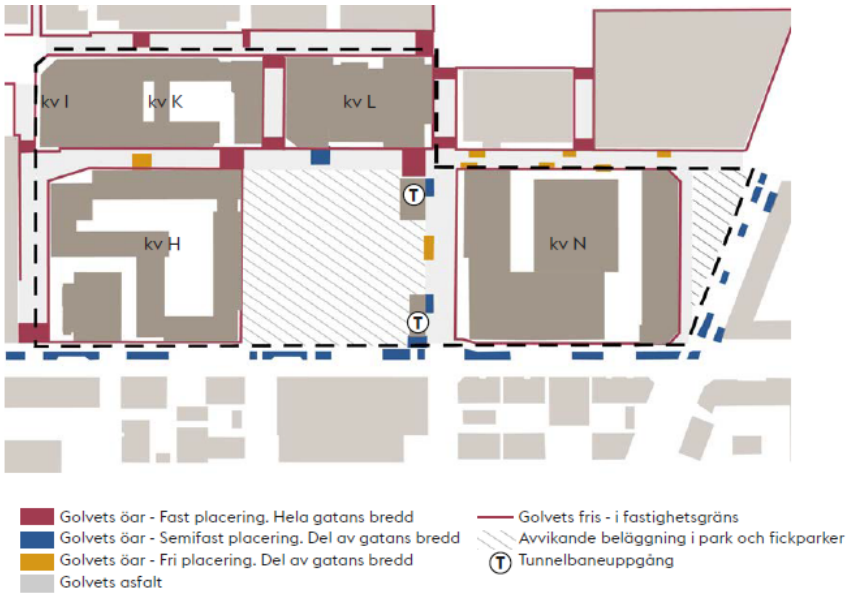
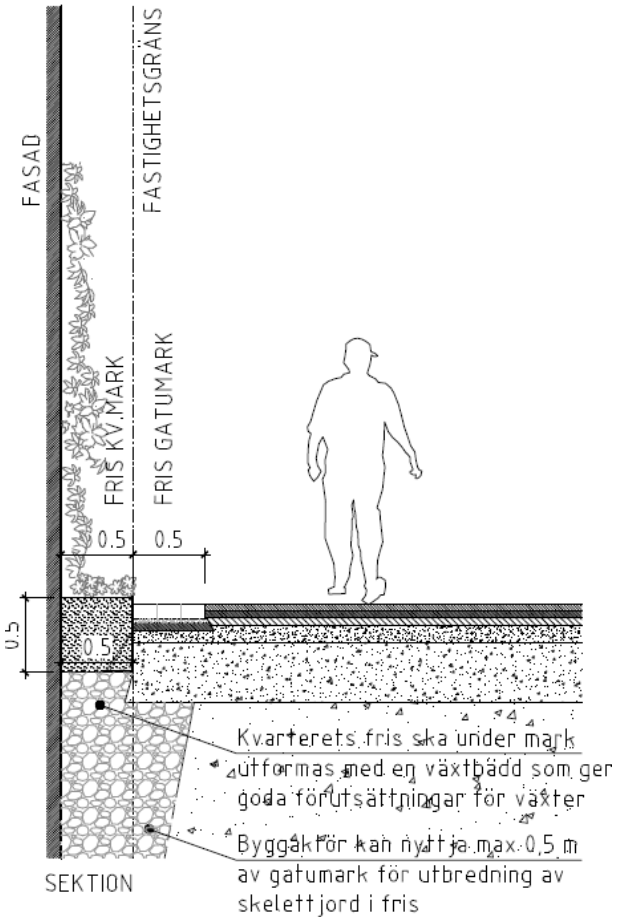
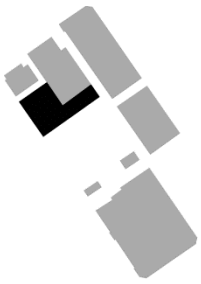


Illustration över planområdet. Mörkröda linjer visar fris längs med fasad och öar med markerad markbeläggning i gaturummet. Ur Gestaltnings-PM Allmän plats, Nyréns.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



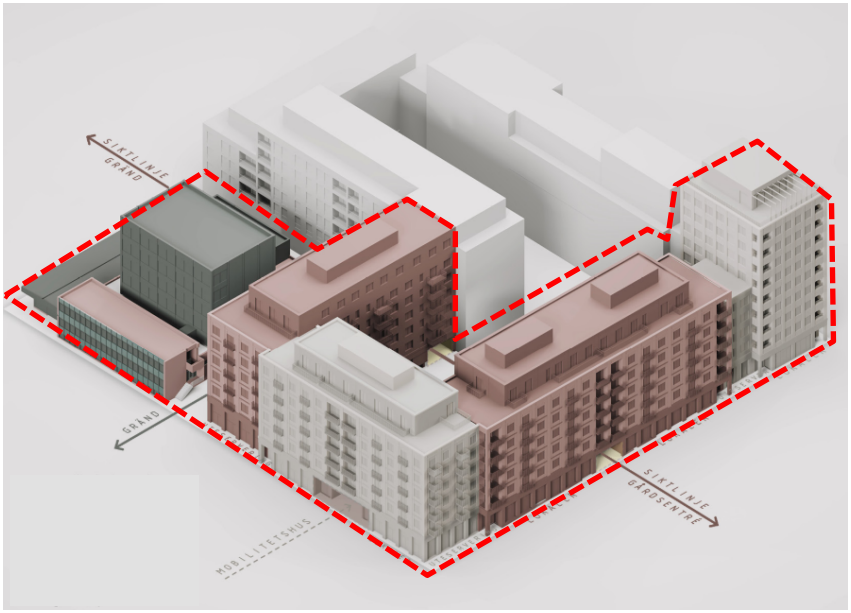
Sektion som visar principen med fris 0,5 meter på kvartersmark respektive 0,5 meter på gatumark. Nyréns arkitektkontor.



Kvarter H västra Hjälpslaktaren 1, 7 och 8

Bostadskvarteret planläggs för bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Kvarteret innehåller också en nätstation samt ett av Slakthusområdets mobilitetshus. Mängden lokaler för centrumändamål i bottenvåningen styrs i planen genom ett exploateringstal. Befintlig bebyggelse inom Hjälpslaktaren 1, 7 och 8 avses rivas. Den huvudsakliga höjdskalan är sex våningar med en indragen sjunde takvåning. En högre byggnad om 9 våningar med indragen 10:e våning blir möjlig i hörnet av Slakthusgränd/Slakthusgatan. En lägre volym om fem våningar föreslås bredvid för att friställa den högre volymen. Kvarteret har en tydlig vertikal rytm genom indragna byggnadsvolymer, partier med indragna balkonger och i andra partier utanpåliggande balkonger samt en variation av kulörer. Två portiker leder in till bostadsgården.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Volymprincip av kv H västra delen i vy mot norr. Söder i bild möter Centrala parken och mot väster går Hallvägen med infart till mobilitetshuset. Andreas Martin-Löf.

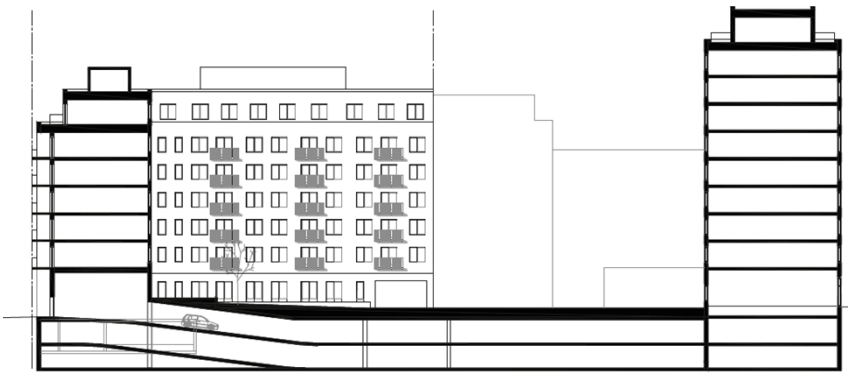
Bostadsbebyggelsens fasader ska vara i tegel med en tydlig och regelbunden horisontal och vertikal artikulering i rutnät. De väl indragna takvåningarna och bottenvåningen förslås ha fasader i betong i kulör som harmonierar med underliggande byggnadsdel.



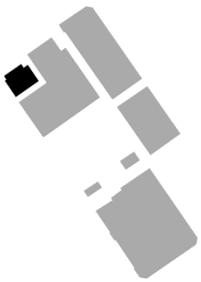
Visionsillustration som visar princip för fasadindelning, volymkomposition, linjering och kulör. Förslaget är i tegel med bottenvåning och takvåning i matrisgjuten betong. Andreas Martin-Löf arkitekter.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Mobilitetshuset M2 angörs från Hallvägen vilket också är infarten till grannfastigheten Hjälpslaktaren 4's parkeringsgarage. Förslaget innebär två källarplan i garage under hela kvarteret med en lägsta nivå för färdigt golv på +35.20. Elnätstationen är belägen jämte infarten i källarplan.



Sektion över mobilitetshuset i två våningar under mark. Andreas Martin-Löf arkitekter.



Kvarter H västra, Hjälpslaktaren 2, Hus 35

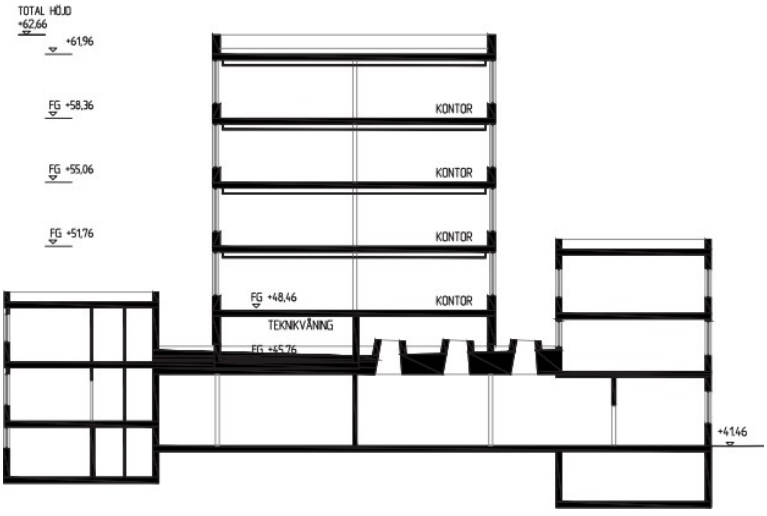
Kvarteret planeras för markanvändningen kontor, centrum och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planförslaget innebär att befintliga byggnad bevaras men kan byggas på med nya våningsplan. Exploateringsgraden begränsas av utbredningen, nockhöjd och totalhöjd i plankartan. Befintlig grönklassad byggnad skyddas och får rivningsförbud. Byggnaden föreslås utvecklas genom en ny påbyggnad för kontor, samt att klimatskyddad inglasning blir möjlig under skärmtaket mot Hallvägen. Fasader, fönstersättning, fasadmaterial och taklanterniner ska bevaras. Den föreslagna nya byggrätten är centralt placerad ovanpå befintlig enplansbyggnad och består av fyra kontorsplan. Under denna påbyggnad ska befintliga lanterniner bevaras och en teknikvåning inrymmas. Den första kontorsvåningen kommer på så sätt ligga högre med bättre förutsättningar för dagsljus och utblick. Påbyggnaden ligger tillbakaskjutet mot söder jämfört de befintliga lamellernas gavlar och det stora skärmtaket. Syftet är att den befintliga byggnaden fortsatt ska "kliva fram" i gaturummet och vara läsbar.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



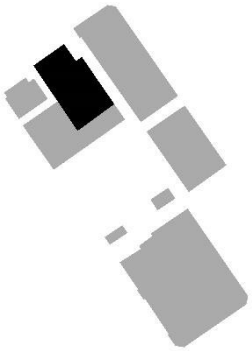
Visionsillustration av Hjälpslaktaren 2. Vy mot sydöst. Andreas Martin-Löf.

Fasaderna ska bestå av ett lätt och ljust material vars kulör samspelar med den befintliga byggnadens koppardetaljer. Den ska ha en regelbunden fönstersättning med stora fönster, vilket är avsett ge ett lätt intryck. Byggnadens linjering ska samordnas med den befintliga bevarade byggnadens. Den föreslagna nya byggrätten begränsas av totalhöjd och utbredning. De bevarade byggnaderna får skydds- och varsamhetsbestämmelser och höjden bekräftas genom totalhöjd. Fasaden har spår av igensatta öppningar i fasad. För att möjliggöra nya funktioner av byggnaden möjliggörs att mindre ändringar i fasad samt att nya entréer kan tas upp där, samt på ett fåtal andra markerade platser. Åtgärderna beskrivs nedan i avsnittet *”Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser”*.



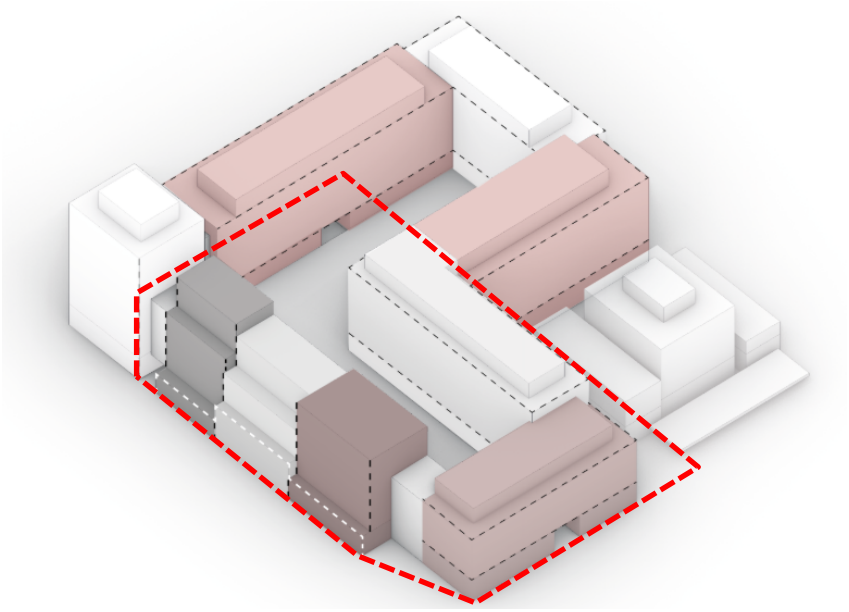
Sektion som visar föreslagna och befintliga byggnadsdelar. Läget för lanterniner och teknikvåning. Andreas Martin-Löf.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Kvarter H östra, Hjälpslaktaren 4

Bostadskvarteret planläggs för bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Mängden lokaler för centrumändamål i bottenvåningen styrs i planen genom ett exploateringstal. Befintlig bebyggelse inom Hjälpslaktaren 4 avses rivas. Rivningen motiveras av den bärande konstruktionens bristande skick som inte medger planerad byggrätt. När ny bebyggelse uppförs ska ett skyddsrum i källarplanet inredas för att ersätta det befintliga skyddsrummet. Kvarterets volymer mot Styckmästargatan och mot gården har fem respektive sex våningar och en indragen sjunde takvåning. Kvarterets volymer mot Slakthusgatan är utformat med inspiration från tidigare bebyggelse på fastigheten (se avsnitt *”Kulturhistoriskt värdefulla byggnader”* ovan) med ett volymspel med indragna partier och vertikal indelning. Det syftar till att bryta ned skalan och genom det bidra till ett mer inbjudande gaturum på Slakthusgatan. Bebyggelsen i kvarteret varierar mellan fyra och sju våningar. Två portiker leder in till bostadsgården. I källarplan möjliggörs ett parkeringsgarage och bostadskomplement.



Volymprincip för Kv H östra delen i vy mot sydväst. Området är markerat med rött. Dreem.

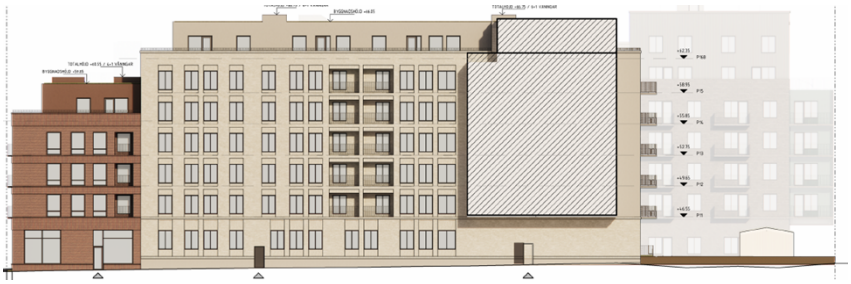
Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Situationsplan. Dreem och Urbio.



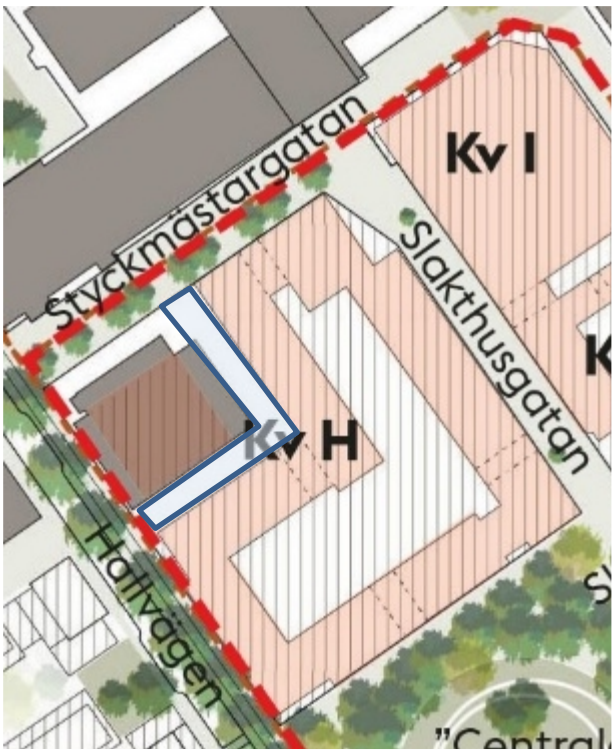
Fasad mot Slakthusgatan. Dreem arkitekter.



Fasad mot väst och kvartersgränden ”Gudruns gränd”. Dreem.

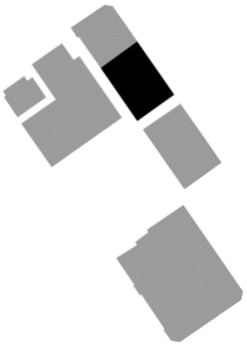
Kvarterets flerbostadshus har en färgskala i jordkulörer som spänner från ljust till mörkt. Fasadmaterial är i tegel. Fasaderna mot öster och Slakthusgatan har en tydlig vertikal indelning i tre undervolymer som särskiljs av kulör och livförskjutningar i fasad. På de översta två våningarna mot Slakthusgatan möjliggörs etagelägenheter. Taken till dessa kan bli privata terrasser med direktaccess inifrån bostaden. På indragna partier kan terrasser utföras för boende. Takterrasser och kungsbalkonger föreslås ha räcken i form av att fasaden tillåts vara 1,1 meter högre än terrassbjälklaget. Övriga balkonger mot gata ska ha pinnräcken.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Kvartersgränden på Hjälpslaktaren 2 markerad med blått. Stadsbyggnadskontoret.

Kvarter K, Sandhagen 4 och 5



Tidigare bebyggelse inom Sandhagen 4 och 5 är riven för att ge plats åt nya bostäder. Markanvändningen föreslås vara bostäder med centrumändamål i bottenvåning. Kvarteret består av flerbostadshus i fem eller sex våningar med indragna takvåningar. I hörnet mot sydöst föreslås en högre volym om 10 våningar. På gården, mot kvarter I i norr, finns ett gårdshus med bostäder. Gårdshusets entréer ligger mot den större bostadsgården. I kvarterets bottenvåning mot kringliggande gator finns bostadsentréer, bostadskomplement och lokaler för centrumändamål. Mängden lokaler för centrumändamål i bottenvåningen styrs i planen genom ett exploateringstal. I kvarteret finns en öppning mot Slakthusgatan som gör det möjligt med en platsbildning med träd som blir ett tillskott till gatans grönska. På motsatt sida ligger en portik som leder ut mot Rökerigatan vilket ger visuell kontakt mellan gatorna och genom det ett bidrag till Slakthusområdets flikighet. Bostadsgården är sammanhängande och gemensam för hela kvarteret. Mellan radhuset och Kvarter I finns en långsmal gårdsyta som också är förbunden med Slakthusgatan och Rökerigatan genom portiker. Ytan fungerar som kvarterets cykelparkering. I källarplan finns

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

bostadskomplement. Parkering för bil ska ske i områdets gemensamma mobilitetshus, med undantag för tillgänglig parkering. Kvarterets flerbostadshus har en harmonisk och lågmäld färgskala i ljusa och varmröda toner. De har en tydlig vertikal indelning med indragna balkonger i strategiska hörnlägen. Balkongerna är generösa med ett väggparti som öppnar upp samtidigt som de kragar ut från fasadliv över frisen. Lamellen mot Rökerigatan har balkonger mot gården. Fasadmaterial är i tegel eller puts. Fasaderna på kvarterets radhus ska harmoniera med flerbostadshusen.

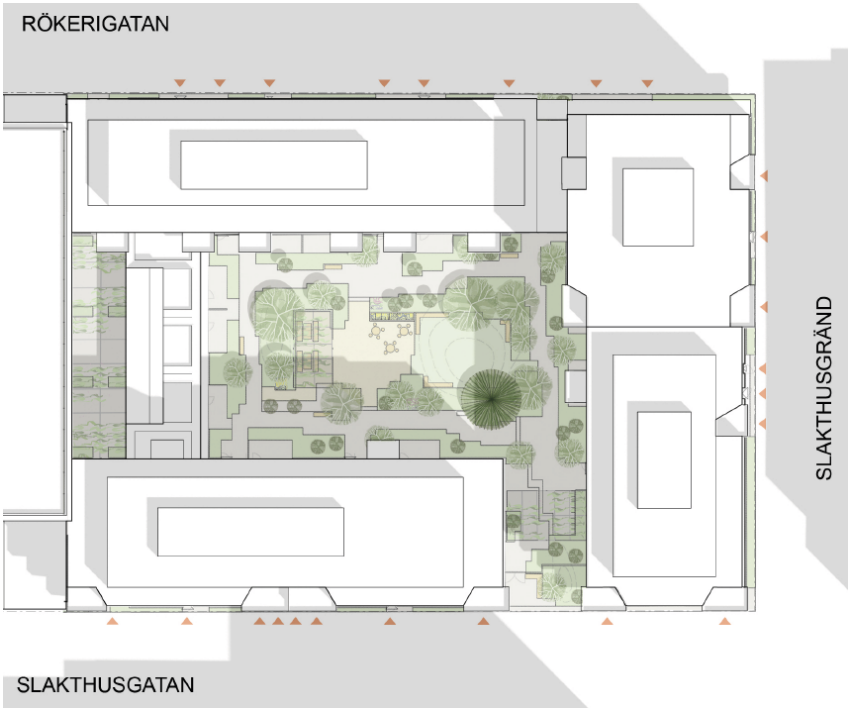


Illustration över fasad mot Slakthusgatan. Kjellander Sjöberg.



Illustration över fasad mot Rökerigatan. Kjellander Sjöberg.

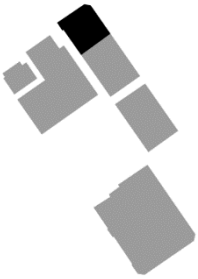
Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Situationsplan över kvarter K. Den gröna öppningen i kvarteret vetter mot Slakthusgatan. Balkongernas generösa volym tydliggörs i situationsplanen. Kjellander Sjöberg.



Illustration (beskuren) över radhusets entrésida mot gården. Kjellander Sjöberg.

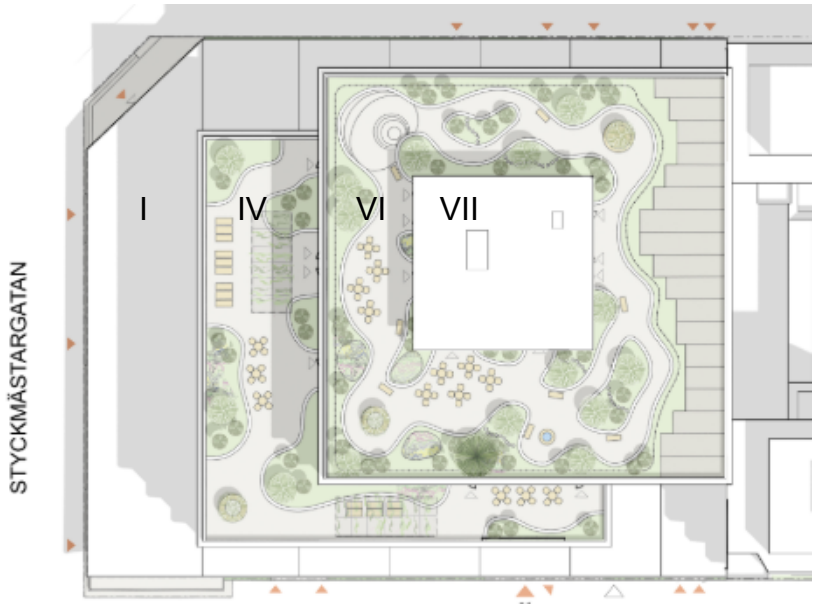


Kvarter I, Sandhagen 3 och 14

Kvarter I planeras för kontor med publika lokaler för centrumändamål i bottenvåningen om totalt cirka 11 000 kvm BTA. Förslaget innebär att den gulklassade befintliga byggnad på Sandhagen 14 behöver rivas. Rivningen motiveras av byggnadens enkla standard utan fullgott klimatskal och ett begränsat kulturhistoriskt värde. Byggnadens placering mot Slakthusområdets äldsta årsring i låg skala gör mötet känsligt. Byggnaden består av tre huvudsakliga volymer om en, fyra och sex våningar. Överst finns en sjunde våning som möjliggör en

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

mindre publik restaurangverksamhet. Envåningsdelen kringgärdar hela volymen mot allmän plats för att bryta ned skalan. Den utförs med lätt uttryck, breda öppningar och stora glasade partier i gestaltningsmässigt släktskap med de äldre Slakthushallarna och är särskilt bred och generös mot Rökeritorget i norr. Den innehåller publika lokaler för centrumändamål och entréer. Volymen i fyra och sex våningar planeras för kontor. Taken utförs som terrasser för utevistelse med generös grönska och har planterbart bjälklag. Huvudentré för besökare placeras vid Slakthusgatan och angöring för leveranser mot Rökerigatan. Inom kvarteret planeras för en nätstation i källarvåning belägen mot Slakthusgatan i läget närmast söderut mot kvarter K.



Situationsplan över kontorskvarteret I. Volymen består av olika volymer kringgärdade av en enplansdel mot kringliggande gator. KjellanderSjöberg.

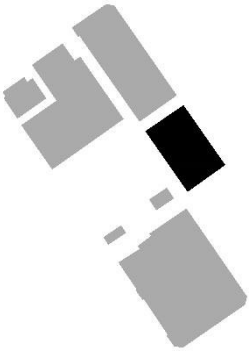
Fasadgestaltningen är regelbunden och funktioner som solavskärmning, fönsterbleck, fönsterramar med mera är väl integrerat i gestaltningen och har en tydlig reliefverkan. Fasaden föreslås ha en enhetlig kulör i milt grönt. Avvikande kulörer finns i bottenvåningens huvudentréer.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Sydväst

Illustration över fasad mot Slakthusgatan. KjellanderSjöberg.



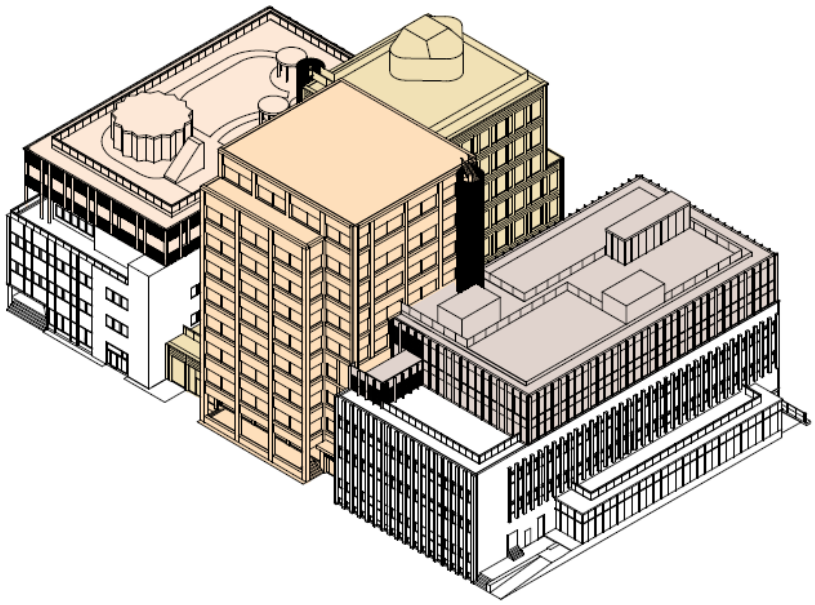
Kvarter L, Sandhagen 6 och 7

Kvarteret planeras för markanvändningen kontor, centrum och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planförslaget innebär att befintliga byggnader bevaras men kan byggas på med vardera två nya våningsplan och att den obebyggda gården kan bebyggas med volymer i en till nio våningar. De föreslagna på- och tillbyggnaderna har volymer som är likvärdigt stora för varje fastighet och genom det bibehålls den inbördes relationen mellan de ursprungliga tegelvolymerna. Exploateringsgraden begränsas av utbredningen, nockhöjd och totalhöjd i plankartan.

Den föreslagna gårdsbebyggelsen får huvudentréer mot Slakthusgatan och Rökerigatan i envåningsvolymer. I dessa och i de angränsande nya lokalerna kan publika verksamheter inrymmas som samspelar med kringliggande gator och centrala parken. Därifrån sker sedan kommunikationen vidare till gårdens högre volymer och de befintliga byggnaderna. Befintliga byggnaders kulturhistoriska värde motiverar särskild volym- och materialhantering på de tillkommande volymerna. Generellt ska de nya volymerna vara tillbakadragna mot kringliggande stadsrum och ha en ljusare och lättare karaktär än de tunga tegelvolymerna. Syftet är att den äldre årsringen fortsatt ska vara läsbar och tydlig i stadsbilden. De befintliga byggnaderna har en arkitektur med en sluten karaktär i bottenvåningarna. Förslaget medger därför bara undantagsvis nya öppningar i de skyddade byggnadernas bottenvåning mot allmän plats. Ovan envånings-volymerna kan fasader och fönster på befintliga byggnader

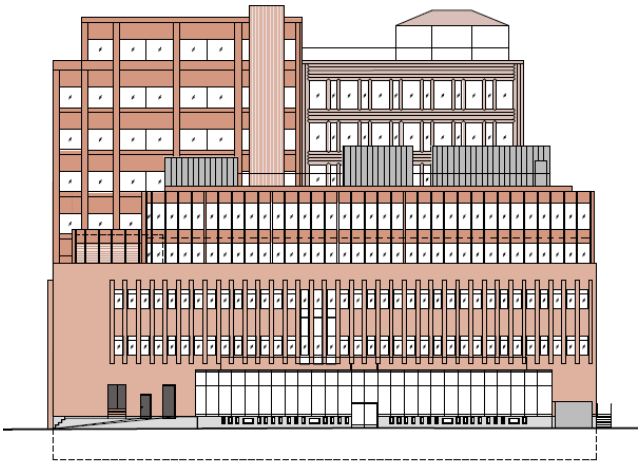
Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

bevaras och ge dagsljus in i kontorsplanen. De högre volymerna på den nuvarande gården byggs mot befintliga fasader som där helt kommer anpassas i anslutningen med nya håltagningar. De föreslagna påbyggnaderna på befintliga byggnader medför att rivning av taket samt genomföringar i stommen kommer krävas. På Sandhagen 6 avses indraget parti av våning 4 ingå i ny bebyggelse som en takterrass med öppenarea. Fasadutformningen på befintliga byggnader har tydlig regelbundenhet och formelement som tillkommande påbyggnadsvåningar ska förhålla sig till genom att linjera i fasad och fönstersättning. Fasadförändringar mot allmän plats får endast ske i undantagsfall och de beskrivs i avsnittet *”Fasadförändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser”*.



Volymdiagram över kvarter L mot norr. I förgrunden Slakthusgatan och Centrala parken. Vita volymer är befintliga byggnader på Sandhagen 6 och Sandhagen 7. Esencial.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



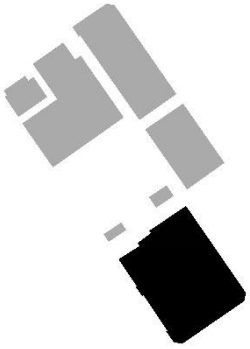
Fasad mot Charkmästargatan. Sandhagen 7 i förgrunden. Esencial.



Fasad mot Slakthusgatan och Centrala parken. Sandhagen 6 till vänster och Sandhagen 7 till höger. Esencial.

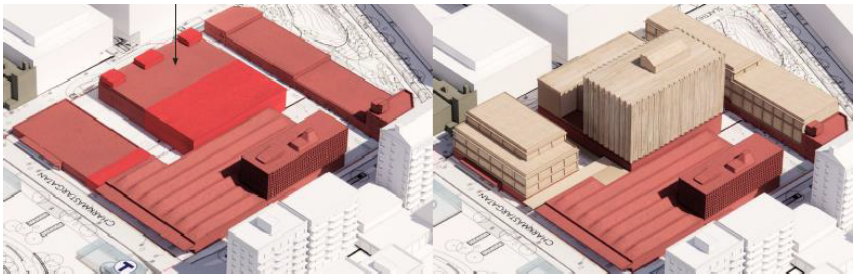
Befintliga lastkajer ska bevaras i syfte att bibehålla kulturhistorisk läsbarhet. Taken avses användas till dagvattenhantering, takteknik och till utevistelse med undantag för den högsta volymen där tillkommande volymer synliga från kringliggande stadsrum inte är tillåtna. Angöring för leveranser till kvarteret sker från Rökerigatan eller Slakthusgatan. Befintlig bilparkering i Sandhagen 7's källarplan får fortsatt planstöd i samma omfattning som idag.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Kvarter N, Charkuteristen 1, 6, 7 och 8.

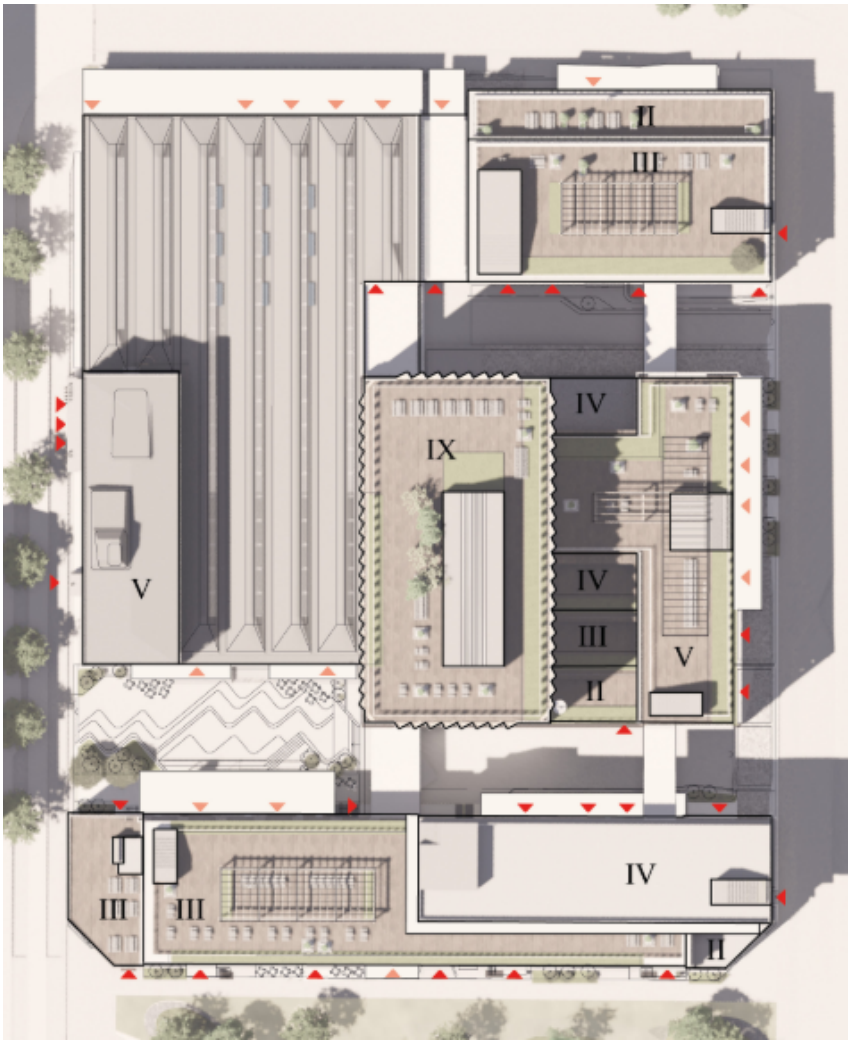
Kvarteret planeras för markanvändningen kontor, centrum och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.



Modell över bevarade delar av kvarter N respektive nya volymer. Ljusrött innebär rivning och mörkrosa innebär bevarande. Föreslagna nya byggnadsdelar är beigt. Blåklassade Charkuteristen 5 längst ned i bild. Tengbom arkitekter.

Planförslaget innebär att befintliga byggnader bevaras men kan byggas på med nya våningsplan. Fastigheten Charkuteristen 8 liksom Charkuteristen 1's lågdel av är undantagna från rivningsförbud. Exploateringsgraden begränsas av utbredningen, nockhöjd och totalhöjd i plankartan. Den blåklassade fastigheten i kvarteret Charkuteristen 5 behandlas i eget stycke nedan. De nya funktionerna innebär mer öppna bottenvåningar där det blir möjligt med lokaler med publika verksamheter. Befintlig bebyggelse behöver därför anpassas med respekt för kulturvärdena. Charkuteristen 8 har bedömts ha lägre kulturhistoriskt värde och är gulklassad. Förslaget innebär mer genomgripande förändringar av den byggnaden och vidare projektering kan innebära att byggnaden till stora delar rivs. Den utanpåliggande rampen upp till takparkeringen avses behållas. Centralt i kvarteret, utan kontakt med kringliggande gata föreslås en högre byggnad. Mot denna blir det möjligt bygga på befintliga Charkuteristen 8 med en till tre våningar. De befintliga obebyggda gränderna och passagerna bevaras till stor del. Den norra gränden innehåller, förutom lastfaret en gångpassage som ansluter till den centrala gången, som är en ny intern gångpassage rakt genom kvarteret mellan Äppelparken i söder och Centrala parken i norr.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Illustrationsplan Kvarter N Charkuteristen. Tengbom

Byggnaderna på Charkuteristen 6, 8 och 7 kan förbindas med gångbroar på våning 3. Detta för att möjliggöra kommunikation mellan byggnaderna och göra det möjligt för en större hyresgäst att nyttja kvarteret. Se illustration nedan.
Gångbroarna ska vara belägna inne i kvarteret, ha en genomsiktlig fasad och vara i högst en våning.

Leveranser till kvarteret är tänkt att ske genom intern enkelriktad angöringsgata i en slinga från Slakthusgatan. Därifrån nås även parkering i källarvåningarna. I övrigt gäller utfartsförbud runt kvarteret.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

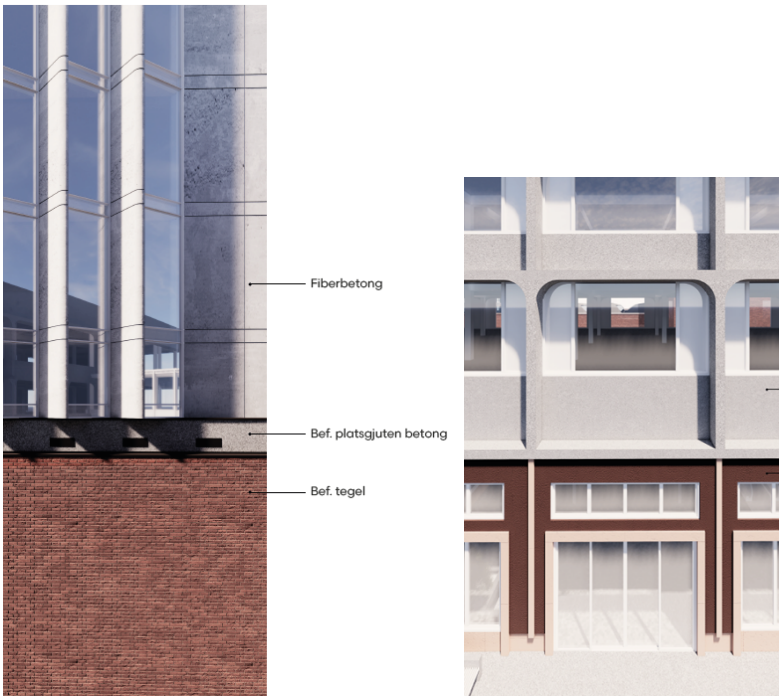


Charkuteristen 7 Charkuteristen 8 Charkuteristen 6
Illustration visar fasader mot öster och Slakthusgatan.

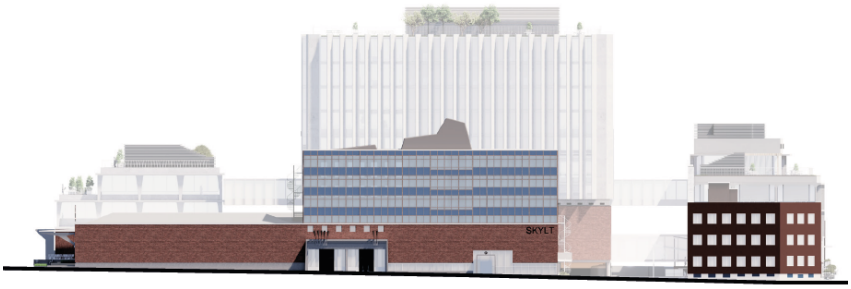
Mellan Charkuteristen 7 och 8 är infart och mellan Ch 8 och 6 är utfart från den interna angöringsslingan. Där syns också de föreslagna gångbroarna mellan byggnaderna. Tengbom arkitekter.

Befintliga byggnader i kv. Charkuteristen har olika gestaltningsmässig karaktär och ålder vilket är en utgångspunkt för förslagets tillägg. För att skapa en harmonisk helhet och undvika ett rörigt intryck ska nya volymer ha ett gemensamt tema i material, form och kulör. De gemensamma dragen är en matt betong, puts eller skivmaterial i en varm, ljus grå kulör. De vertikala fasadelementet i underliggande byggnader tas upp i gestaltningen i nya påbyggnadsvåningar som får en tydlig vertikal linjering. Fönstersättningen ska därmed vara regelbunden för att förstärka de vertikala linjerna. Avläsbarheten mellan befintlig underliggande byggnad och nytillkommande påbyggnader förstärks genom en tydlig fog eller ”midja”. Formspråket är inspirerat av Ralph Erskines plastiska former. Genom gestaltningen skapas en tydlighet mellan gammalt och nytt, en ny sammanhållande helhet och en samtida tolkning av Erskines arkitektur i former och detaljer.
Charkuteristen 1 och 7’s södra fasad har befintliga lastportar och lastkajer som avses ställas i ordning och få fortsatt funktion. Kvartersmarken har därför utökats till en zon på 1,5 meter från fasad för att rymma dessa byggnadsdelar.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Illlustration visar detaljer av fasader. Tengbom arkitekter.



Charkuteristen 5 *Charkuteristen 1*

Illustration visar fasader mot väster och Hallvägen.

Mellan Charkuteristen 5 och 1 finns en öppen plats med arbetsnamnet ”Möllers plats” som gör det möjligt med utevistelse på egen gård och grönska. Tengbom arkitekter.

Parkeringsbehovet för hela kvarter N ska tillgodoses i källare- och suterrängplan i fastigheterna Charkuteristen 6, 7 och 8. Parkeringsplanen nås från Slakthusgatan via den interna angöringsgatan. Markparkering är inte tillåtet.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Kvarter N, Charkuteristen 5, Hus 30

Planförslaget möjliggör kontor och centrumändamål. De kulturhistoriska värdena motiverar ett rivningsförbud och skyddsbestämmelse q. Utgångspunkten är att underhålla befintliga material eller vid behov ersätta materialen med likadana eller likvärdiga. Den utveckling och förändring av fastigheten som planen medger motiveras av den ändrade funktionen och att vissa byggnadsdelar återställs till tidigare utseende.
Väggpartier mot öster inne i kvarteret föreslås rivas och motbyggs mot planerade byggnader. Dessa väggpartier har tidigare ändrats under 1960-talet genom motbyggnad mot Charkuteristen 8. Lastkajen mot Charkmästargatan i norr ska bevaras. De ändringar som medges i planen innebär att lastkajen tillgängliggörs genom en ny trappa mot gatunivån i väster. Lastkajen har spår av igensatta öppningar i fasad. Planen medger därför återupptagna och nya öppningar som underlättar byggnadens nya funktion. Dessa ska följa befintlig fasad-indelning. Se illustration nedan.
På fasad mot söder och Möllers plats föreslås balkong återställas enligt ursprungsritningar**.**

Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser

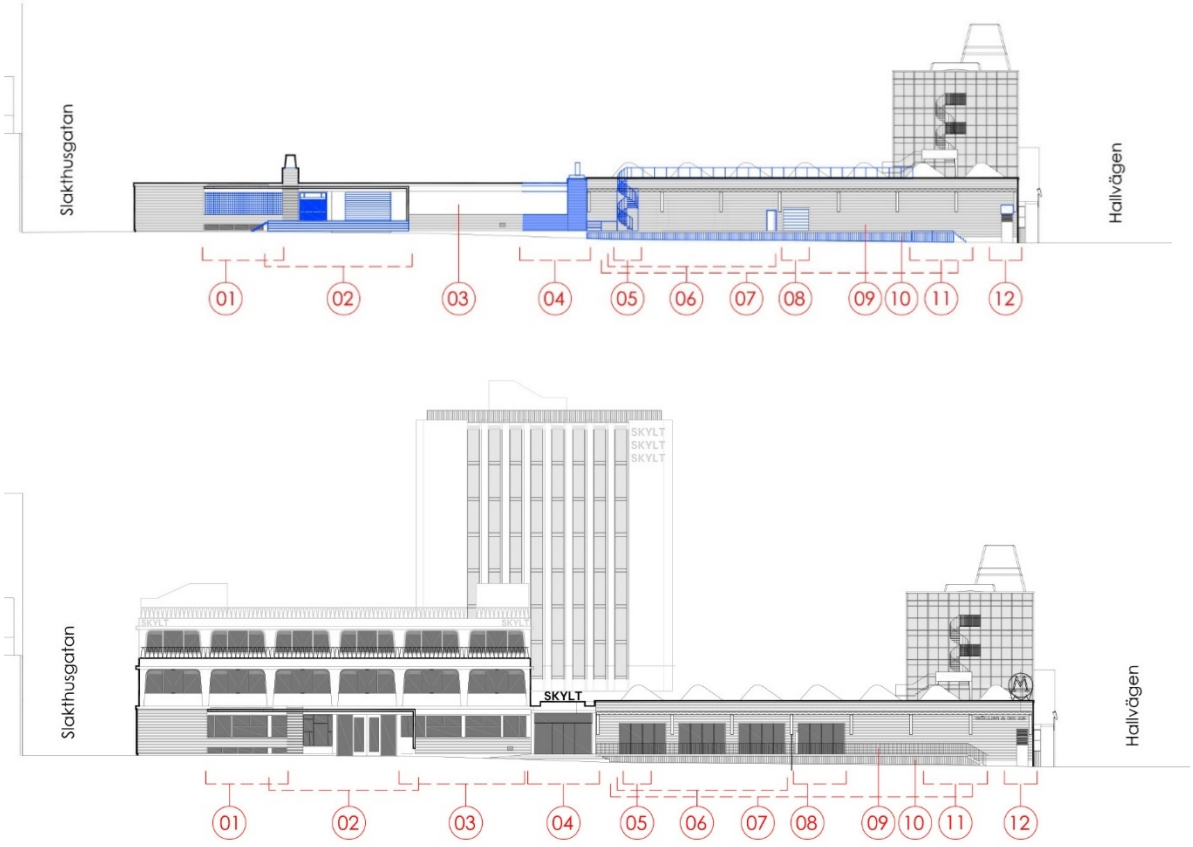
De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kommer ingå i blandstadens nya kontext med verksamheter som är mer publika och vänder sig utåt, som till exempel butiker eller kontor. Det är därför i linje med planens syfte att tillåta ändringar i bottenvåningarnas fasader inom vissa gränser, med respekt för byggnadens ursprungliga gestaltning och användning. För att kunna avläsa tidigare industriverksamheter i framtiden ska lastkajer och skärmtak bevaras till utbredning och form, även om ytskikt och byggnadsdelar kan behöva renoveras. Räcke och visst klimatskydd under förutsättning att karaktären av lastkaj bibehålls är också möjligt. Stöldbegärligt fasadmaterial såsom till exempel koppar kan ersättas med utseendemässigt liknande material. I samband med att den nya gatustrukturen på allmän plats byggs upp kommer belysningen i området förbättras till en nivå som motsvarar dagens krav. Eftersom gaturummen är smala undviks stolpar i gatan och belysningsarmaturen kan då behöva fästas i fasader på kvartersmark.

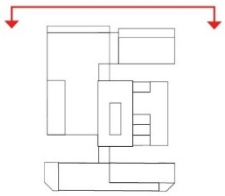
Nedanstående illustrationer visar var ändring av fasad genom

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar medges enligt detaljplanens varsamhetsbestämmelser.

Ändringar i fasad (kv N – Charkuteristen 1, 5, 6, 7 och 8)



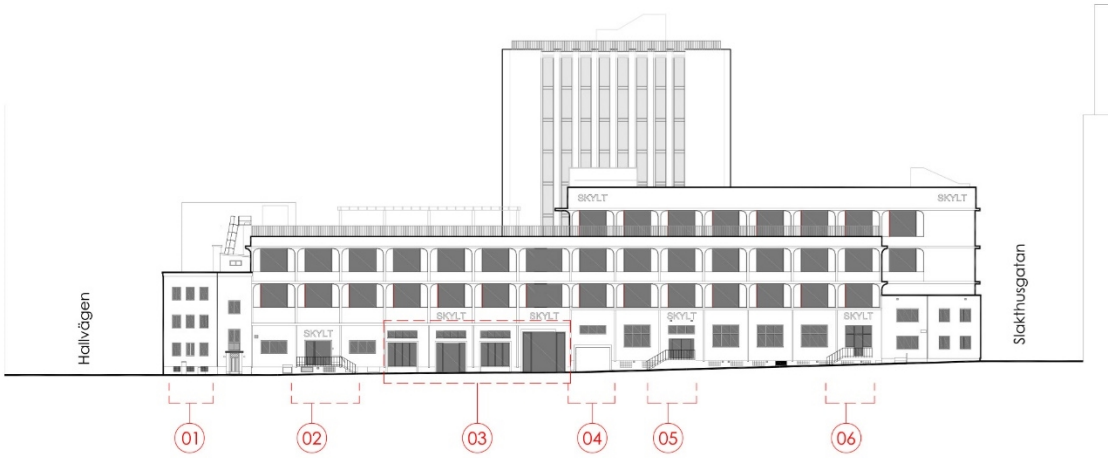


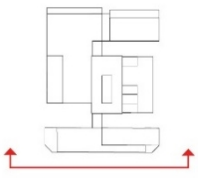
Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Charkuteristen 5 och 6) mot Charkmästargatan och Centrala parken.
Generellt: Alla fasaddetaljer och fönster på byggnaderna Charkuteristen 5 och 6 renoveras.
01. Glasblocksparti demonteras och ersätts med glasparti likt original.
02. Befintlig lastkaj, entré och inlastningsport demonteras. Ny tillgänglig entré och entréparti skapas på gatunivå. Uppstickande del av skorstenen demonteras.
03. Träskivebeklädnad demonteras och ersätts med glasparti likt originalet.
04. Del av Charkuteristen 6 rivs. Ny tillgänglig entré till kvarteret skapas via ny ramp och trappa till gatunivån.
05. Sent tillkommen utrymningstrappa och metallräcke på taket rivs.
06. Befintlig dörr demonteras. Tre nya håltagningar görs och nya entrépartier skapas från lastkajen.
07. Träbeklädnad på lastkajens front återställs till originalutseende samt eventuellt ventilationsgaller vid behov.
08. Befintlig port demonteras och ersätts av nytt entréparti.
09. Höj- och sänkbart glasräcke installeras längs hela lastkajen. Det ska utformas i enlighet med syftet med planbestämmelsen f17.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

10. Befintlig korrugerad plåtbeklädning på hela lastkajens framsida demonteras och ersätts.
11. Utkragande del av lastkajen och befintlig trapp rivs och ersätts med ny trappa.
12. Nya skyltar: Texten ”M” (för Möllers Kvarter) monteras på taket. En neonskylt med texten ”Möller & Co” monteras på fasaden. Båda skyltarna baseras på historisk dokumentation. Illustration: Tengbom

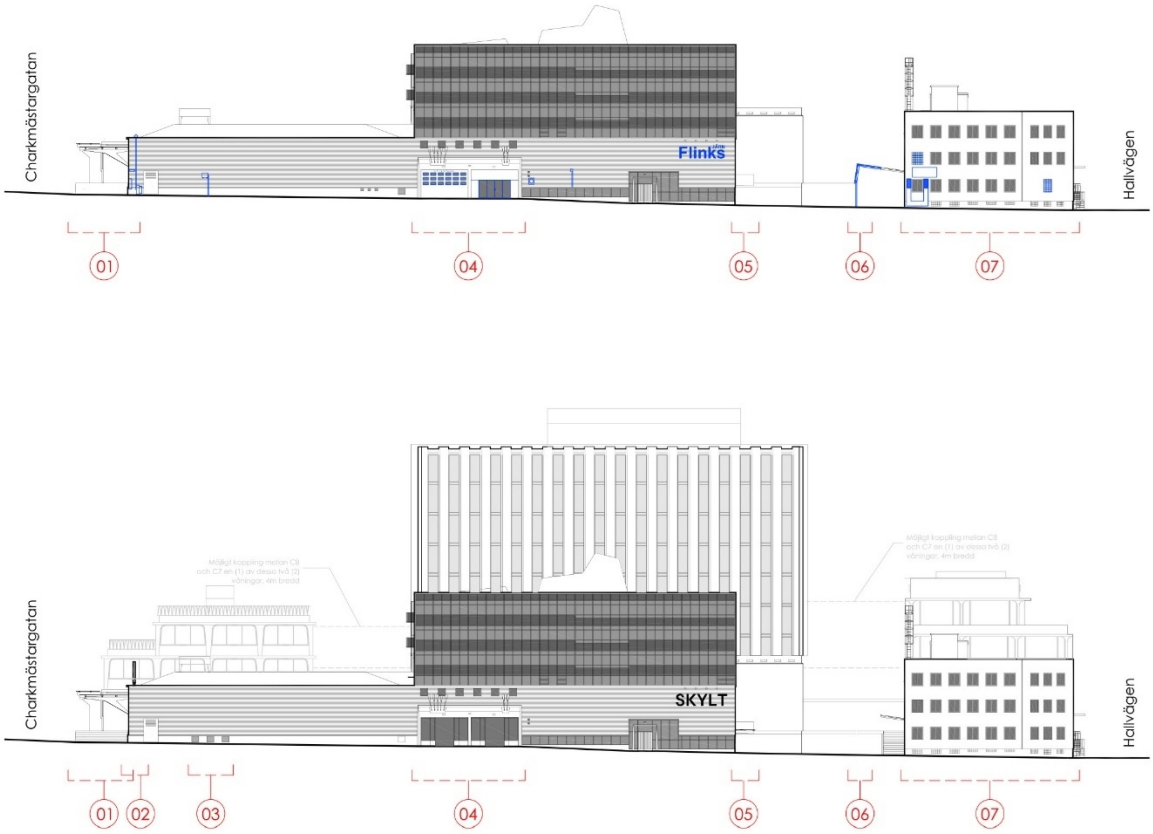


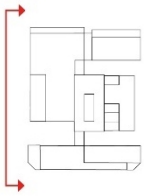




Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Charkuteristen 1 och 7) mot Äppelparken. Generellt: Alla fasaddetaljer och fönster på Charkuteristen 1 och Charkuteristen 7 renoveras.
01. Igenmurade ursprungsöppningar/fönster återställs.
02. Nya entrépartier placeras i befintliga öppningar. Utkragande del av lastkaj kompletteras och ny trappa byggs.
03. Del av Charkuteristen 1 rivs och återskapas i originalutseende, eller i ett utförande nära originalet, för att möjliggöra inlastning till Charkuteristen 1 och Charkuteristen 7. Nya entréer och centerpartier till lokaler samt till den ”centrala gången” genom kvarteret skapas.
04. Bil-entréport ersätts med ny port till cykelparkering i källarplan.
05.Nytt entréparti ersätter befintligt. Ny trappa ersätter trappan till befintlig lastkaj. Nytt räcke ersätter befintligt.
06.Ny utanpåliggande lastkaj/entré uppförs i stil med befintlig. Ny håltagning görs för att ersätta fönster med dörrparti.
Illustration: Tengbom

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

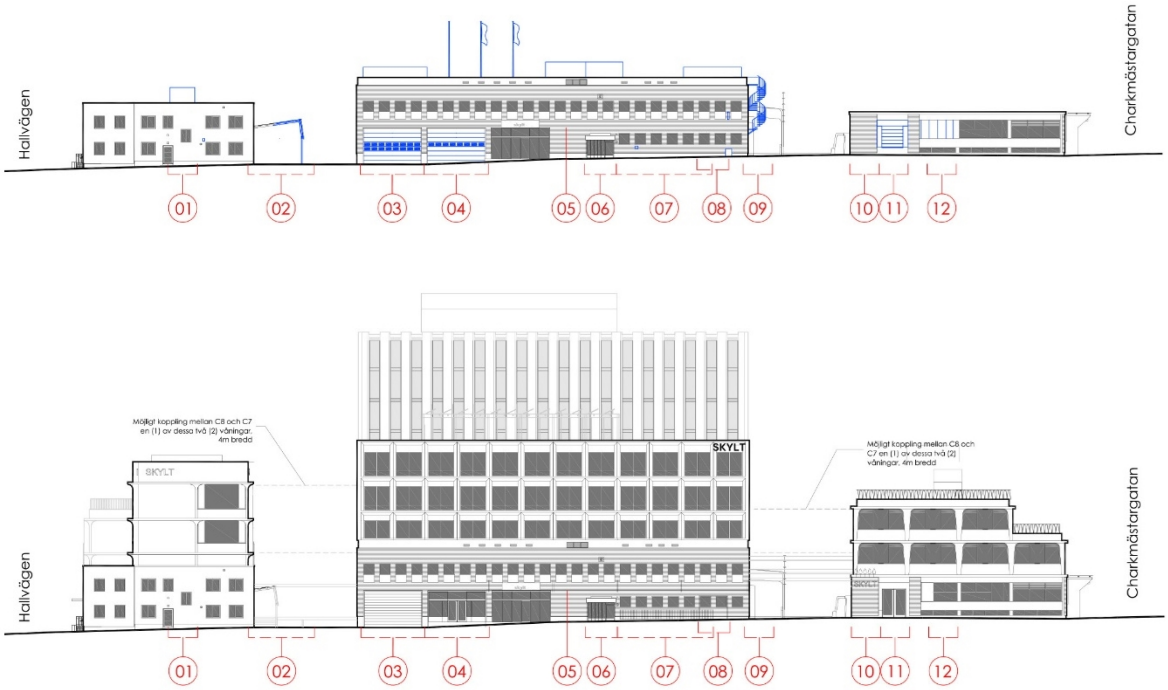


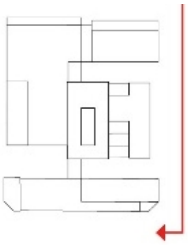


Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Charkuteristen 1 och 5) mot Hallvägen.

01. Utkragande del av lastkaj rivs, ny trappa byggs. (Se också ill mot söder)
02. Ny skylt med texten 'M'' (Möllers Kvarter) monteras på taket, baserat på historisk dokumentation.
03 Nya svarta galler integreras i sockeln vid behov, likt de befintliga: Dessa anpassas och uppgraderas.
04. Nya entréporter inordnas i befintliga lastintag; dessa anpassas och uppgraderas.
05. Ursprungligt skärmtak rekonstrueras baserat på historisk dokumentation.
06. Befintligt skärmtak justeras och anpassas till ny bredd och funktion på lastkajen.
07.Samtliga fasaddetaljer och fönster renoveras; igenmurade ursprungsöppningar återställs.
Illustration: Tengbom

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

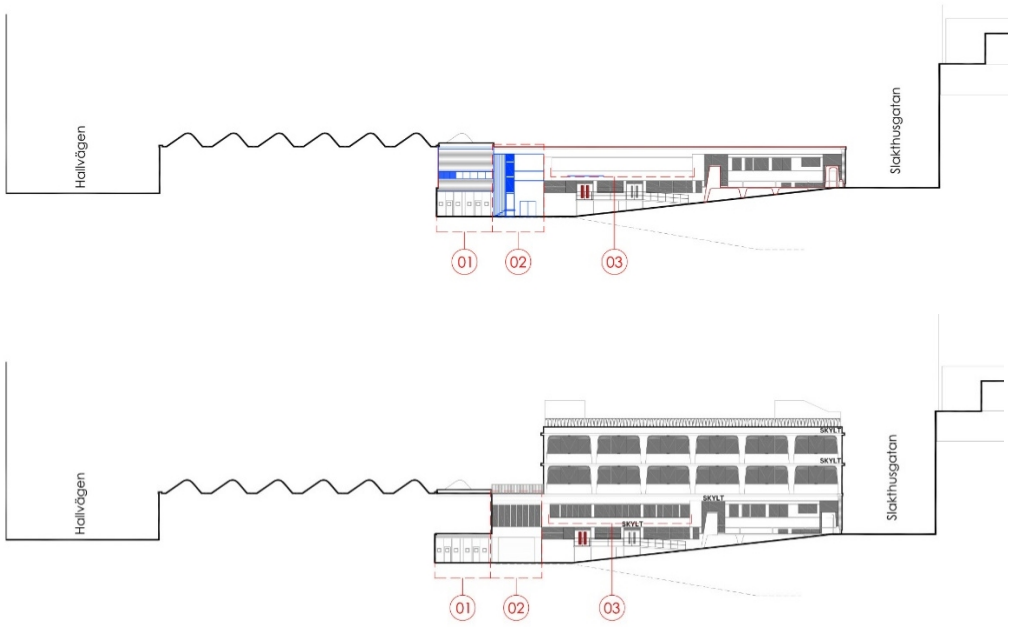


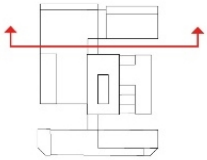


Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Charkuteristen 6, 7 och 8) mot Slakthusgatan. Generellt: Alla fasaddetaljer och fönster på byggnaderna Charkuteristen 6, Charkuteristen 7 och Charkuteristen 8 renoveras.

01. Hissrum på taket demonteras.
02. Befintligt skärmtak anpassas till ny bredd.
03. Lastport demonteras och ersätts med ny lastport, glasparti eller entréparti.
04. Lastport demonteras och ersätts med nytt glasparti eller entréparti.
05. Nytt skärmtak
06. Entréparti renoveras.
07. Eventuellt uteservering med höjbart glasräcke – detta är ingen fasadändring.
08. Möjlig ny entrédörr.
09. Befintlig utrymningstrappa demonteras.
10. Ny skylt och fasadbelysning installeras, baserat på historisk dokumentation.
11. Befintlig lastport demonteras, lastkaj rivs och ny tillgänglig entré/entréparti skapas.
12. Plåtbeklädning demonteras och ersätts med glasparti likt original.
Illustration: Tengbom

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051





Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Charkuteristen 6) norrut. Generellt: Alla fasaddetaljer och fönster på Charkuteristen 6 renoveras.
01. Befintligt lastintag i Charkuteristen 5 moderniseras eller ersätts med ett glasparti. Del av tegelfasaden på Charkuteristen 5:s övervåning rivs. En ny entré till kvarteret skapas samt en ”central gång” som binder ihop hela kvarteret.
02. Del av Charkuteristen 6 rivs. En ny entré till kvarteret skapas samt en ”central gång” som binder ihop hela kvarteret. Ny glasad fasad tillkommer på övervåningen och inlastningsport i marknivå. Nytt räcke på taknivån.
03. Återställs till glasparti likt originalet.
Illustration: Tengbom

Charkuteristen 5 fasad mot öst och Slakthusgatan. Fasaden är delvis motbyggd och delvis synlig inne i kvartersgränden. För att åstadkomma den centrala gången rivs fasaden och en synlig balkong. En tidigare igensatt lastport öppnas.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

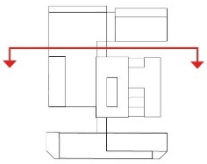
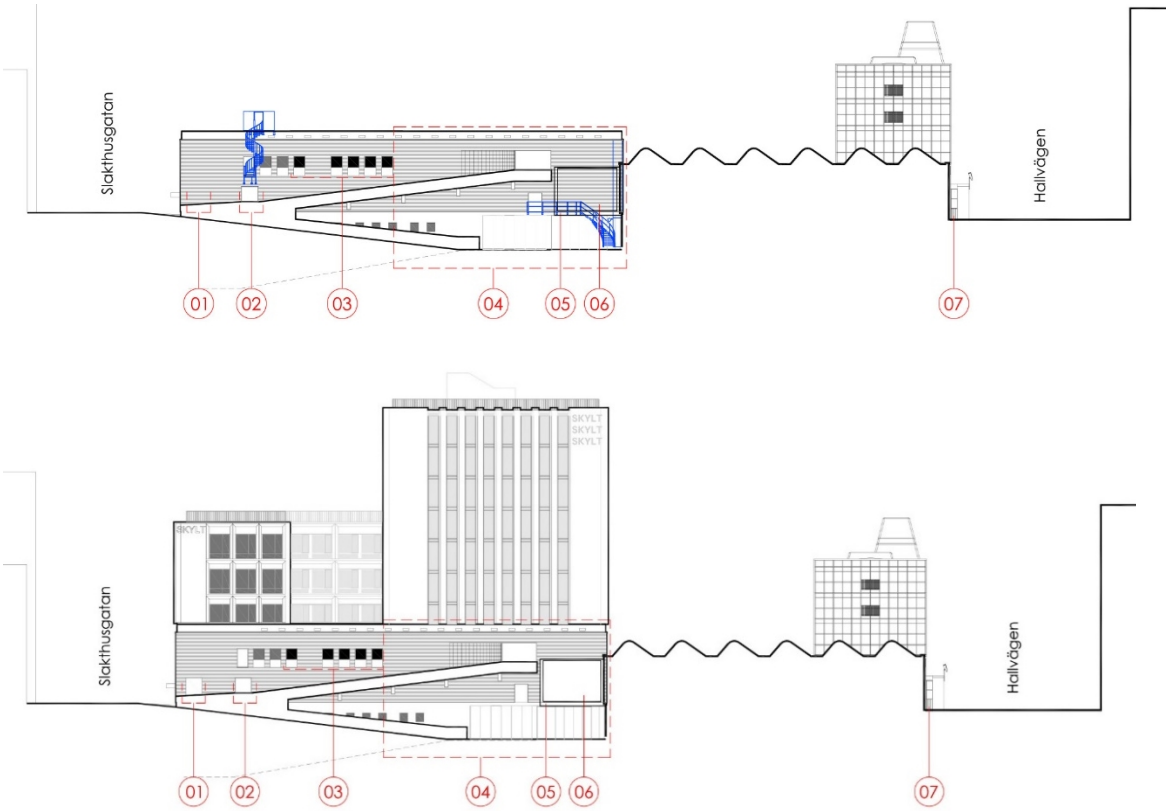




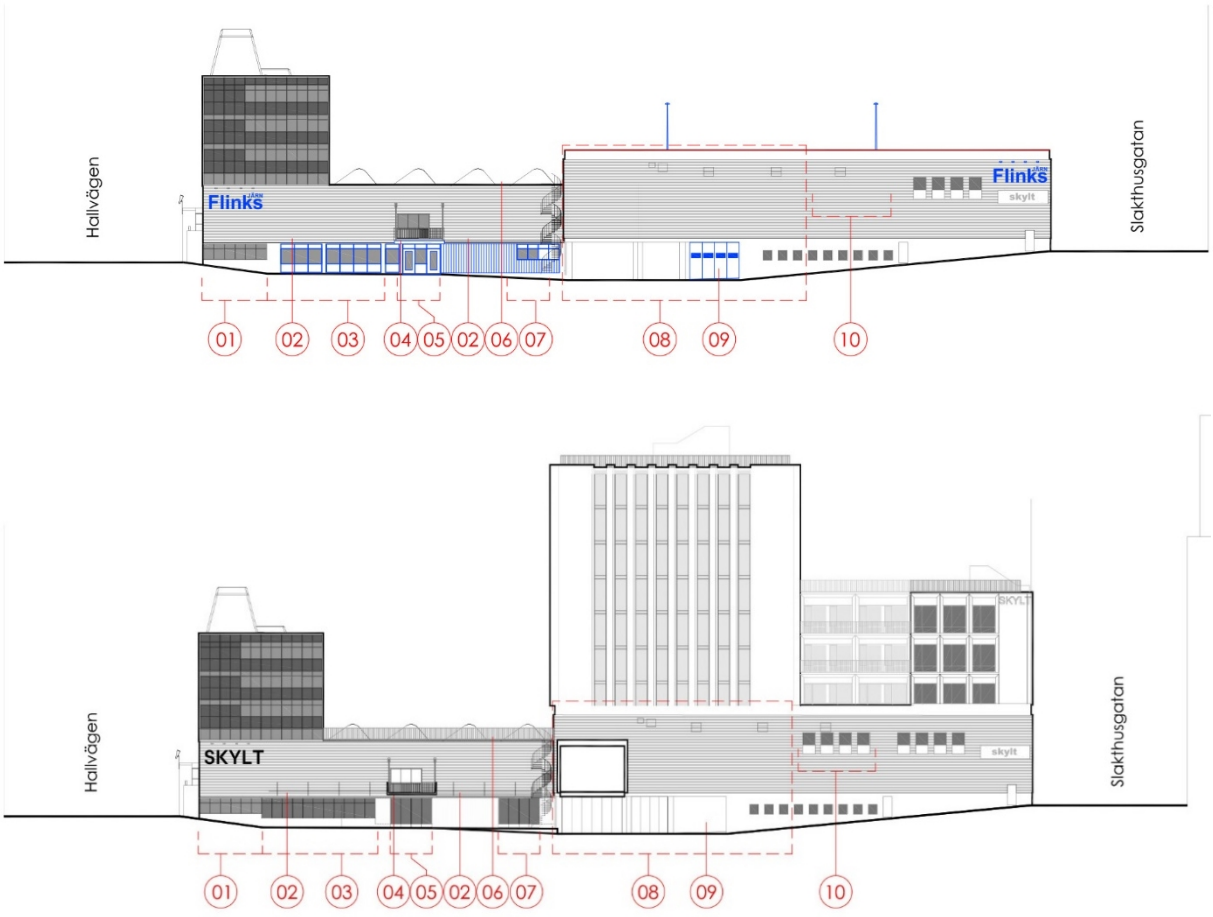
Foto mot väster och Charkuteristen 5's fasad mot öster. Till vänster Charkuteristen 8 med rampen och till höger Charkuteristen 6. Stadsbyggnadskontoret.

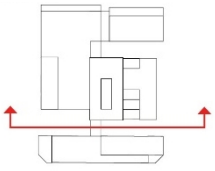


Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Charkuteristen 5 och 8) norrut. Generellt: Återställande till originalutseende, eller till ett utseende nära originalet, ska beviljas bygglov. Skärmtak får medges. Alla fasaddetaljer och fönster på Charkuteristen 8 renoveras.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

01. Eventuellt nödutgångsdörr.
02. Senare tillkommen utrymningstrappa och ventilationsschakt rivs. Fönster återskapas likt befintliga. Ny entré skapas i befintligt lastintag.
03. Nya fönster eller galler (5 st.) utformas lika befintliga
04. Del av Charkuteristen 8 rivs möjligen (ambitionen är att bevara) och återskapas likt befintligt, för att möjliggöra ny stomme till ”högdelen” och ”centrala gången”. Två nya vikportar uppförs till parkeringen.
05. Senare tillkommen utrymningstrappa och ventilationsschakt rivs.
06. Del av tegelfasaden på Charkuteristen 8:s övervåning rivs. Koppling till den centrala gången skapas.
07. Glasparti och dörr återskapas likt orginalet.
Illustration: Tengbom

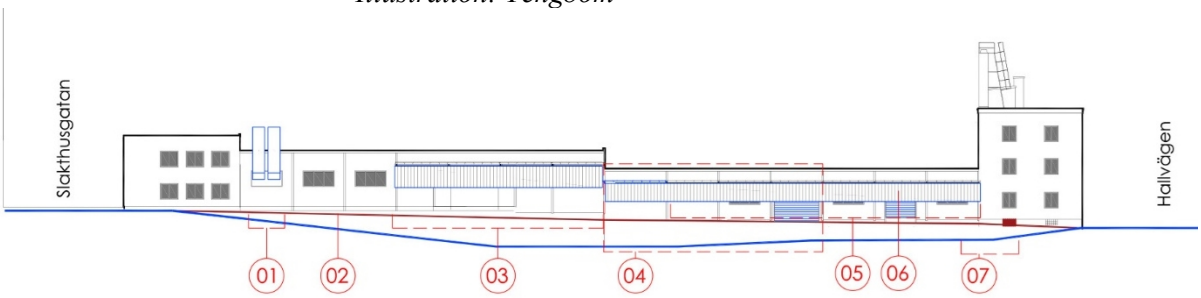




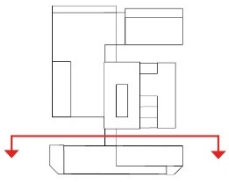
Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Charkuteristen 5 och 8) norrut. Generellt: Återställande till originalutseende, eller till ett utseende nära originalet, ska beviljas bygglov. Skärmtak får medges. Alla fasaddetaljer och fönster på Charkuteristen 8 renoveras.
01.Glasparti återskapas likt originalet.
02. Skärmtak återskapas likt originalet.
03. Glasparti och tidigare håltagningar (4 st.) återskapas likt eller nära originalet.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

04. Balkong på Charkuteristen 5 rivs och återskapas likt originalet. (Möjligen återanvänds balkong från Charkuteristen 5, östra fasaden, för att återskapa originalutseendet.)
05. Befintligt entreparti återskapas likt eller nära originalet.
06. Nytt räcke uppförs för utrymning från Charkuteristen 5:s högdel.
07. Sockel rivs för att skapa en ny entre till kvarteret, med ett uttryck nära andra ursprungliga entrepartier.
08. Del av Charkuteristen 8 rivs möjligen (ambitionen är att bevara), och återskapas likt befintligt för att möjliggöra en ny stomme till ”högdelen” och ”centrala gången”. Koppling till centrala gången skapas. Två nya vikportar uppförs intill parkeringen.
09. Senare tillkomna partier rivs och ersätts med nya.
10. Nya fönster eller galler (4 st.) utformas lika befintliga.
Illustration: Tengbom







Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Charkuteristen 5 och 8) norrut. Generellt: Alla fasaddetaljer och fönster på Charkuteristen 1 och Charkuteristen 7 renoveras. Lastkajerna vid både Charkuteristen 1 och Charkuteristen 7 anpassas för tillgänglighet efter behov.

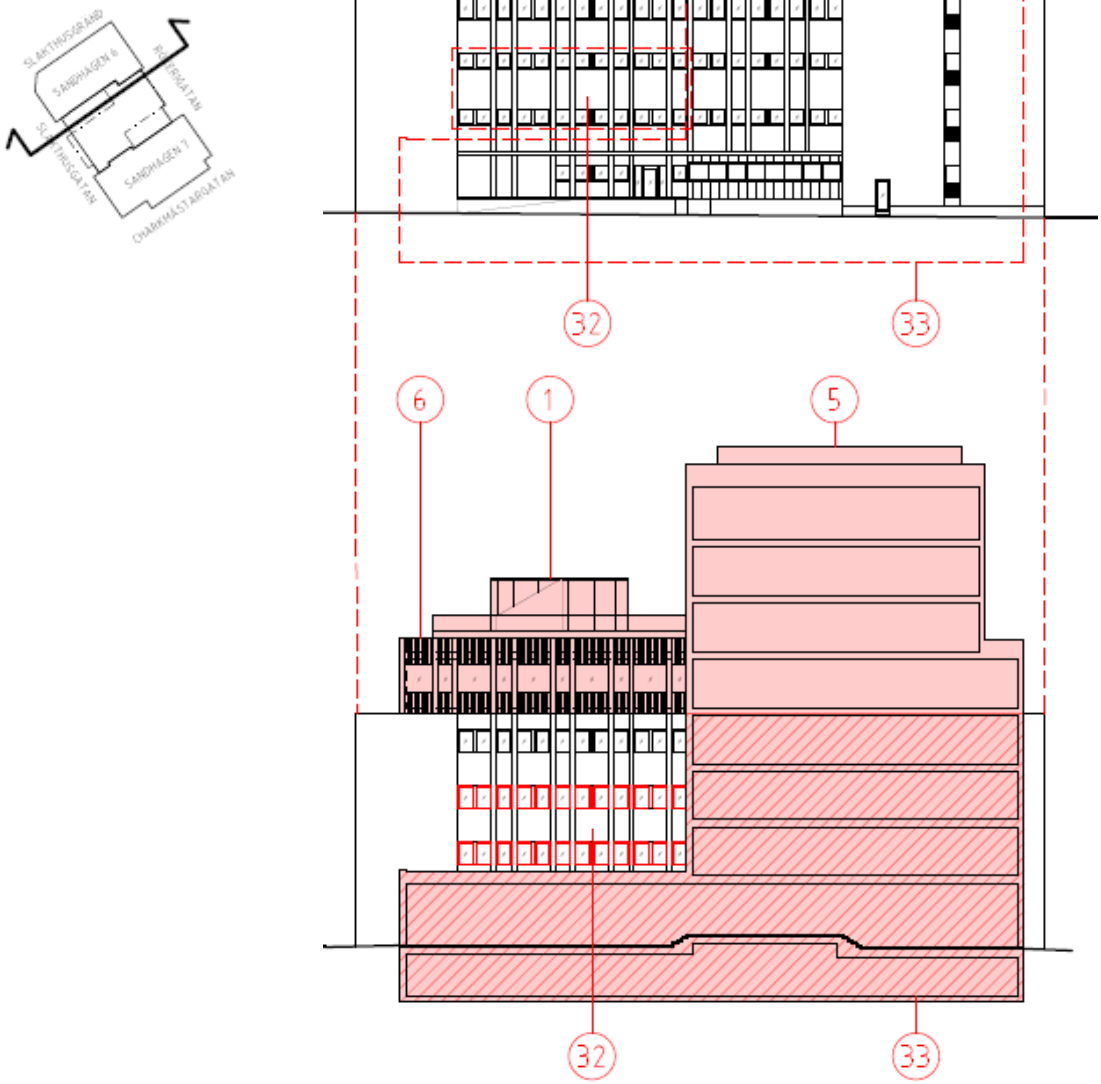
01. Senare tillkommet ventilationsschakt rivs. Fönster återställs likt originalet.
02. Rampen justeras i bredd. Nytt räcke uppförs.
03. Befintligt skärmtak anpassas till ny bredd. Befintligt lastintag görs om till entré med nytt entréparti.
04. Del av Charkuteristen 1 rivs och återställs till originalutseende, eller till ett utseende nära originalet, för att möjliggöra inlastning till

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Charkuteristen 1 och Charkuteristen 7. Ny koppling till gångbro från ”centrala gången” skapas. Ny inlastningsport i marknivå.
05. Befintliga lastintag görs om till entréer.
06. Befintligt skärmtak anpassas till ny bredd.
07. Ny utvändig trappa ner till källaren likt den ursprungliga. Nytt räcke.
Illustration: Tengbom

Ändringar i fasad (kv L – Sandhagen 6 och 7)

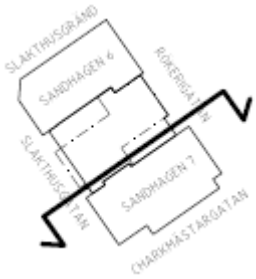
Planförslaget innebär att de skyddade byggnaderna kan motbyggas och byggas ihop till ett sammanhängande kontorskomplex. Det är därför endast delar av fasaderna mot gården som kan bevaras intakta.

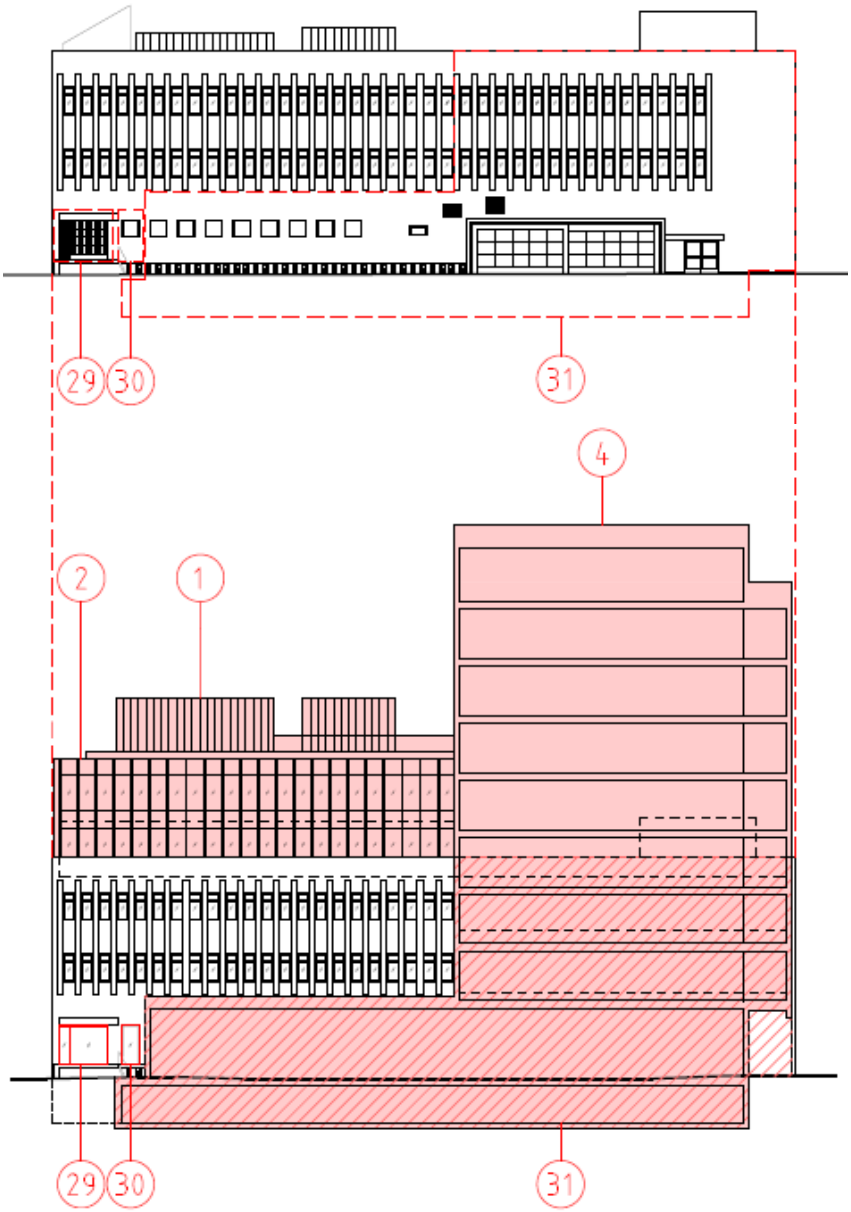


Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad på Sandhagen 6 mot gården. Nya volymer i rosa. Fasadändringar i rött.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

1. Takpaviljonger.
5. Tillbyggnad i åtta våningar till Sandhagen 6.
6. Påbyggnad i en våning och ombyggnad av en våning i Sandhagen 6 ersätter befintligt tak och takpåbyggnader.
32. Fönsterrad utökas nedåt på plan två och tre till samma storlek som befintliga fönster på plan fyra.
33. Kopplingar mellan befintligt hus och tillbyggnad på Sandhagen 6 görs genom håltagningar i befintlig fasad och källarvägg samt rivning av entréutbyggnader och lastkajer inom markerat område.

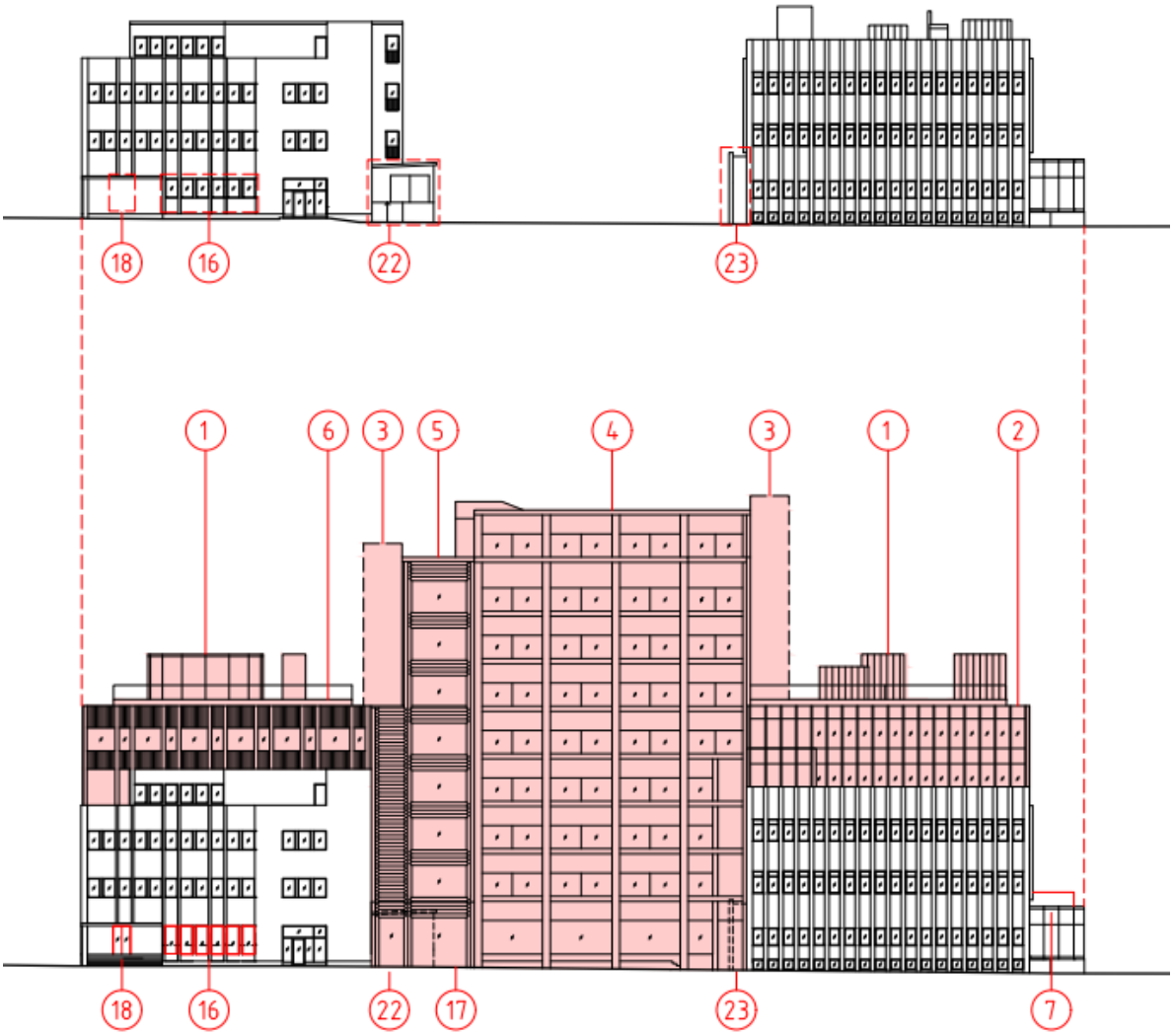




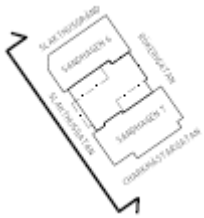
Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad på Sandhagen 7 mot gården. Nya volymer i rosa. Fasadändringar i rött.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

1. Takpaviljonger.
2. Påbyggnad i två våningar på Sandhagen 7 ersätter befintligt tak och takpåbyggnader.
4. Tillbyggnad i nio våningar till Sandhagen 7.
29. Tätt parti byts till glasparti.
30. Fönster förstoras.
31. Kopplingar mellan befintligt hus och tillbyggnad på Sandhagen 7 görs genom håltagningar i befintlig fasad och källarvägg samt rivning av entréutbyggnader inom markerat område.



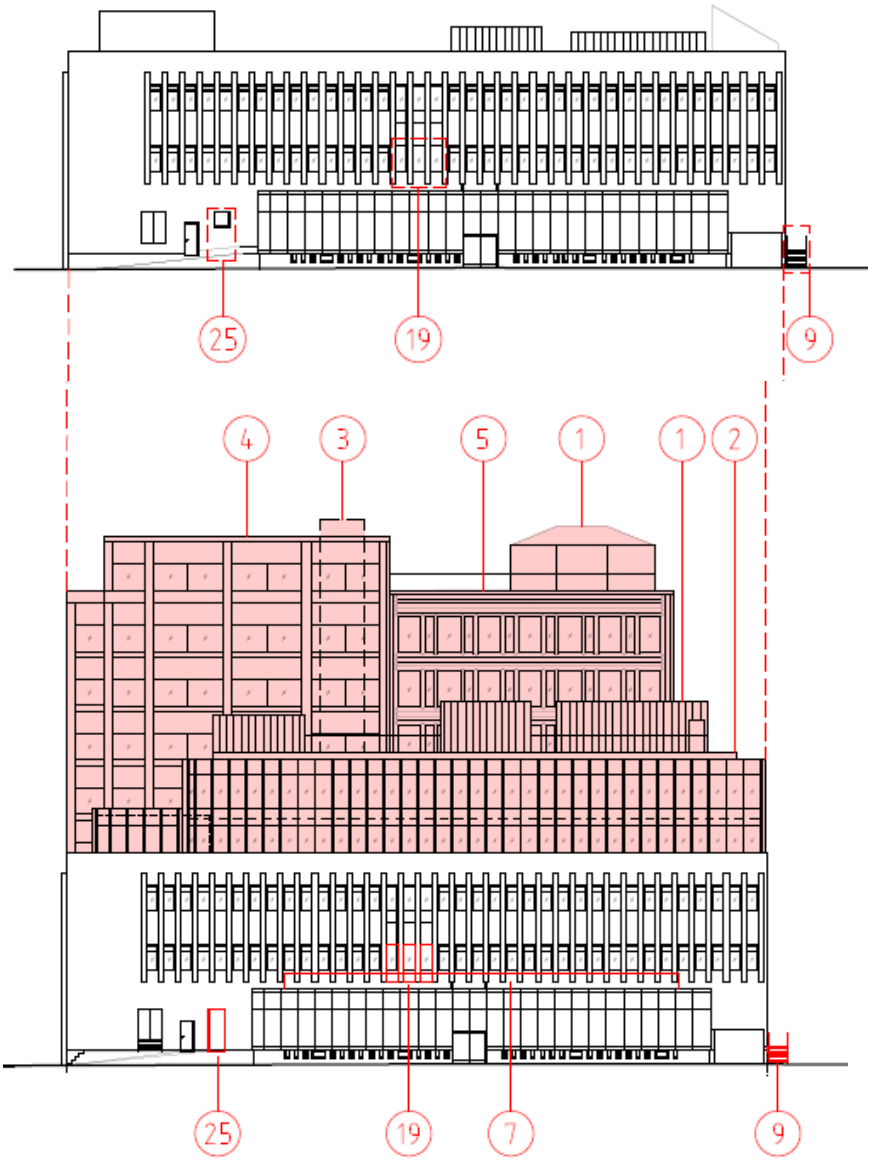
Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Sandhagen 6 och 7) mot Slakthusgatan och Centrala parken. Nya volymer i rosa. Fasadändringar i rött.

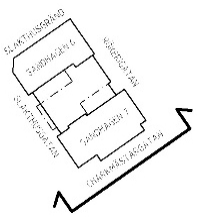


1. Takpaviljonger.
2. Påbyggnad i två våningar på Sandhagen 7 ersätter befintligt tak och takpåbyggnader.
3. Utanpåliggande cylindriska öppna utrymningstrappor.
4. Tillbyggnad i nio våningar till Sandhagen 7.
5. Tillbyggnad i åtta våningar till Sandhagen 6.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

6. Påbyggnad i en våning och ombyggnad av en våning i Sandhagen 6 ersätter befintligt tak och takpåbyggnader.
7. Terrass byggs på befintlig volym.
16. Större fönsteröppningar i bottenvåning.
17. Entrévolym i en våning till tillbyggnad Sandhagen 6.
18. Ny entréöppning i indragen del.
22. Befintlig utbyggnad rivs.
23. Befintlig entréutbyggnad rivs. Öppningar vid entré- samt källarvåning för nya kopplingar.
Illustration: Esencial

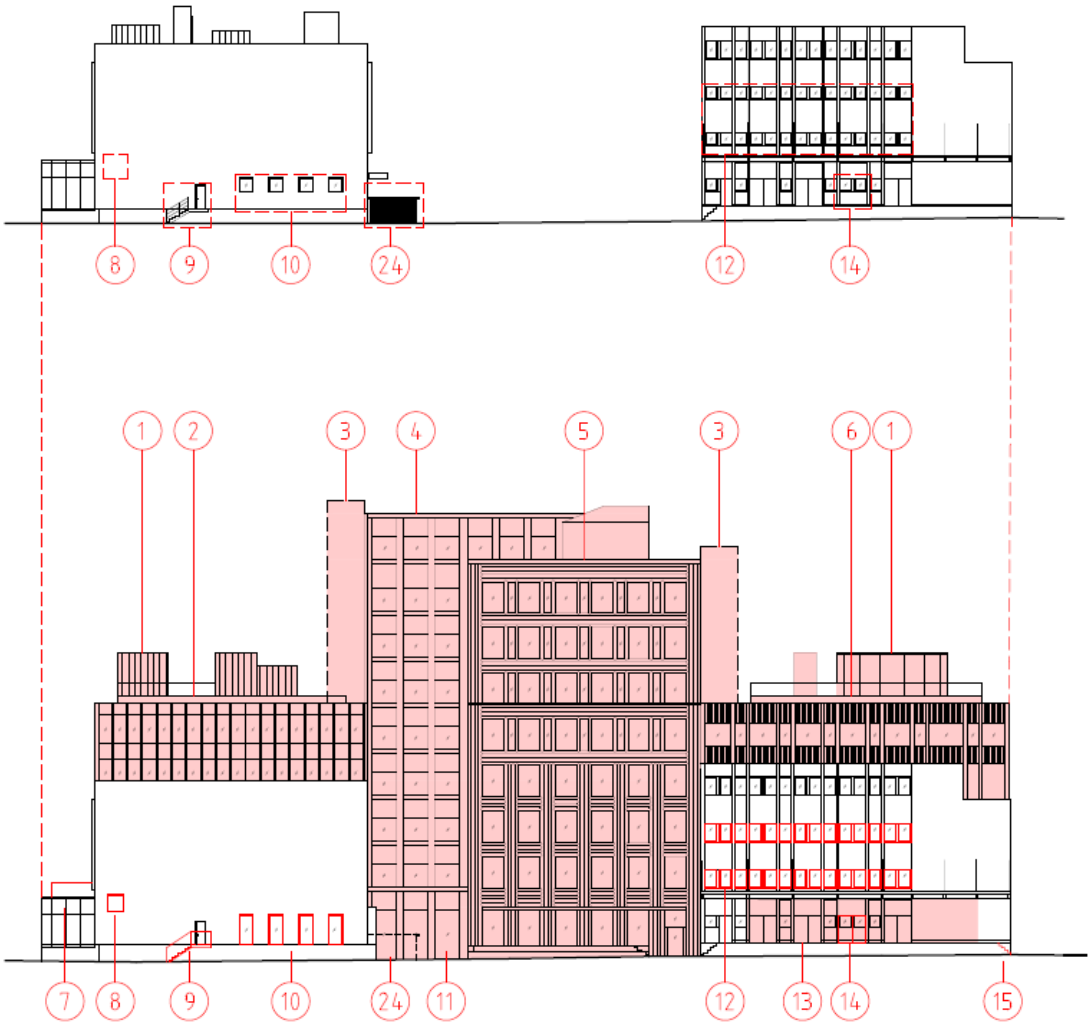




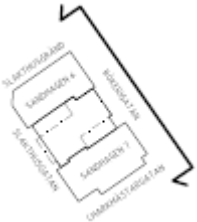
Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Sandhagen 7) mot Charkmästargatan.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

1. Takpaviljonger.
2. Påbyggnad i två våningar på Sandhagen 7 ersätter befintligt tak och takpåbyggnader.
3. Utanpåliggande cylindriska öppna utrymningstrappor.
4. Tillbyggnad i nio våningar till Sandhagen 7.
5. Tillbyggnad i åtta våningar till Sandhagen 6.
7. Terrass byggs på befintlig volym.
9. Ny trappa ersätter befintlig.
19. Fönster förstoras likt fönster på plan tre för att möjliggöra utgång till ny terrass.
25. Fönster förstoras för att möjliggöra publik entré.
Illustration: Esencial



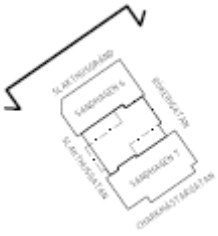
Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Sandhagen 6 och 7) mot Rökerigatan.

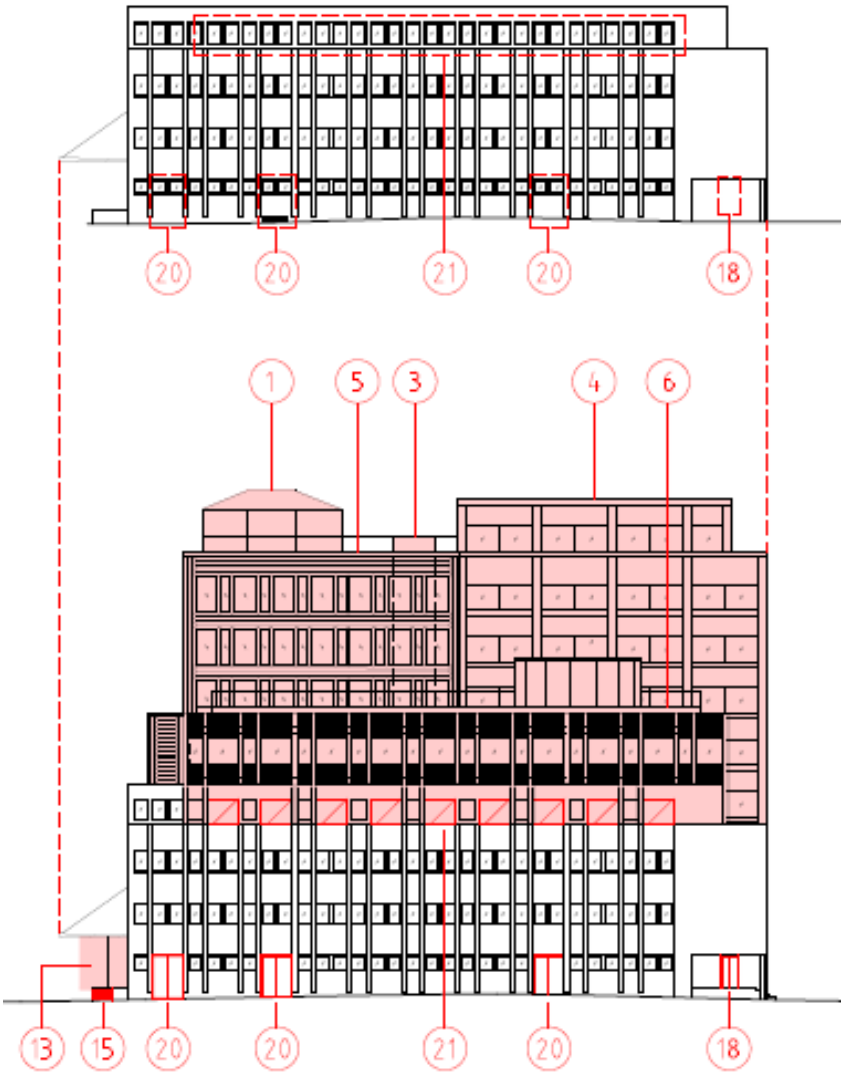


1. Takpaviljonger.
2. Påbyggnad i två våningar på Sandhagen 7 ersätter befintligt tak och takpåbyggnader.
3. Utanpåliggande cylindriska öppna utrymningstrappor.
4. Tillbyggnad i nio våningar till Sandhagen 7.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

5. Tillbyggnad i åtta våningar till Sandhagen 6.
6. Påbyggnad i en våning och ombyggnad av en våning i Sandhagen 6 ersätter befintligt tak och takpåbyggnader.
7. Terrass byggs på befintlig volym.
8. Nytt fönster i mellanplan.
9. Ny trappa ersätter befintlig.
10. Fönster i bottenvåning förstoras.
11. Entrévolym i en våning till tillbyggnad Sandhagen 7.
12. Fönsterrad utökas nedåt på plan två och tre till samma storlek som befintliga (orginala) fönster på plan fyra.
13. Befintlig kaj glasas delvis in.
14. Ursprunglig port återställs.
15. Ursprunglig kajtrappa återställs.
24. Staket rivs
Illustration: Esencial





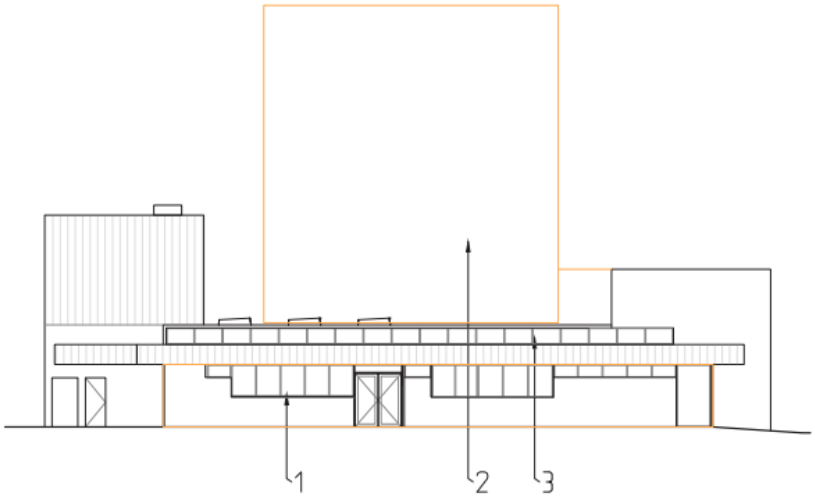
Befintlig fasad samt förslag till ändringar på fasad (Sandhagen 6 och 7) mot Slakthusgränd.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

1. Takpaviljonger.
3. Utanpåliggande cylindriska öppna utrymningstrappor.
4. Tillbyggnad i nio våningar till Sandhagen 7.
5. Tillbyggnad i åtta våningar till Sandhagen 6.
6. Påbyggnad i en våning och ombyggnad av en våning i Sandhagen 6.
13. Befintlig kaj glasas delvis in. 4
15. Ursprunglig kajtrappa återställs.
18. Ny entréöppning i indragen del.
20. Öppning förstoras, dubbelfönster blir till dörr.
21. Öppningar förstoras.
Illustration: Esencial

Hjälpslaktaren 2, Hus 35

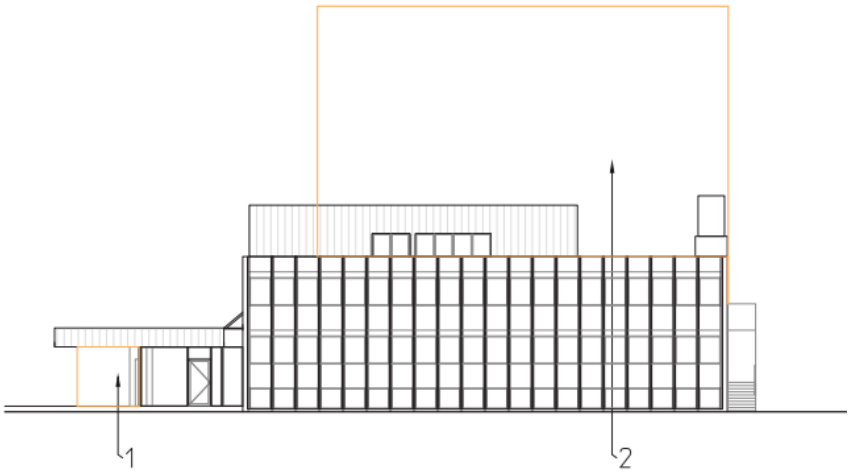
Ändringar av fasad består av nya öppningar och återställande av öppningar som tidigare funnits enligt fasadillustrationer nedan. Den föreslagna påbyggnaden (nr 2 nedan) medför att genomföringar i stommen kommer krävas. En inglasning av utrymmet under skärmtak är möjlig (nr 1 nedan).



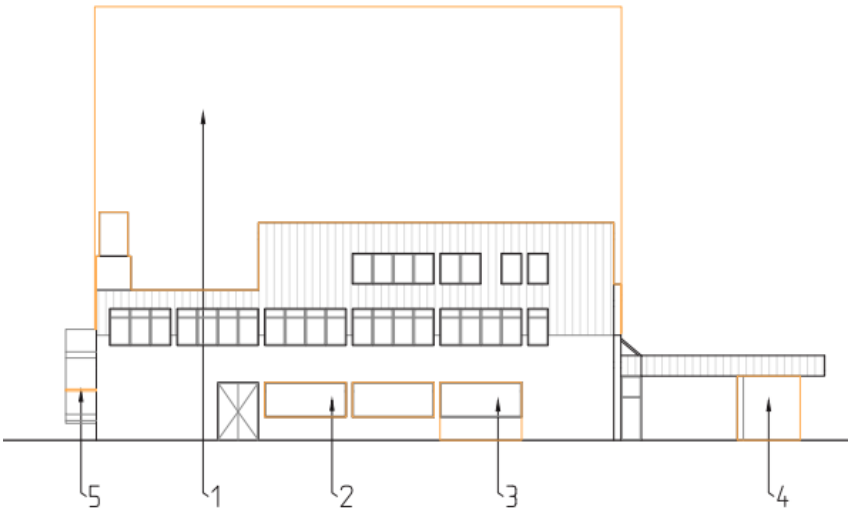
Förslagna ändringar på fasad (Hjälpslaktaren 2) mot norr och Styckmästargatan.

1. Ny inglasad fasad och nytt uterum.
2. Ny tillbyggnad.
3. Återställda takfönster.
Illustration: Andreas Martin-Löf Arkitekter

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

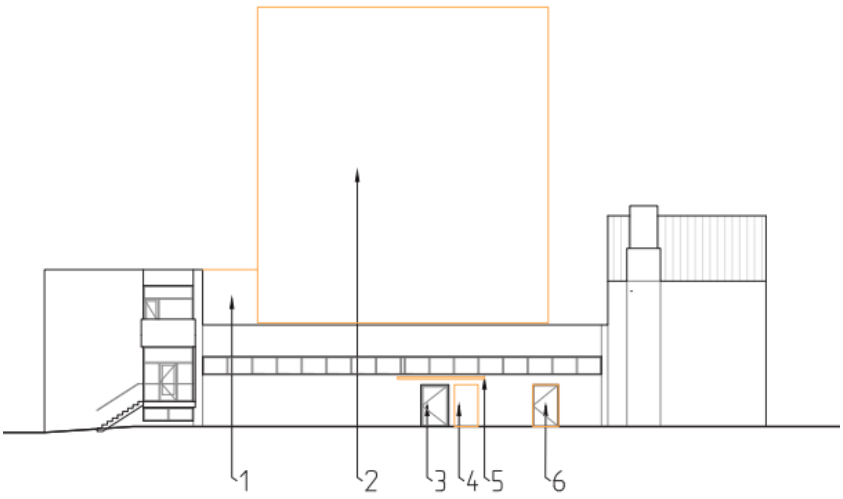


Förslagna ändringar på fasad (Hjälpslaktaren 2) mot väster och Hallvägen.
1. Ny inglasad fasad och nytt uterum.
2. Ny tillbyggnad.
Illustration: Andreas Martin-Löf Arkitekter



Förslagna ändringar på fasad (Hjälpslaktaren 2) mot öster, kvartersmarksgränden.
1. Ny tillbyggnad.
2. Glasbetong byts ut mot nya fönster
3. Utökad öppning i fasad
4. Ny inglasad fasad och nytt uterum.
5. Nytt skärmtak
Illustration: Andreas Martin-Löf Arkitekter

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Förslagna ändringar på fasad (Hjälpslaktaren 2) mot söder, kvartersmarksgränden.

1. Ny passage mellan befintlig byggnadsvolym och tillbyggnad.
2. Ny tillbyggnad.
3. Ny bredare entrédörr.
4. Ny dörr för brandutrymning.
5. Nytt skärmtak
6. Befintlig dörr sätts igen.
Illustration: Andreas Martin-Löf Arkitekter

Parker

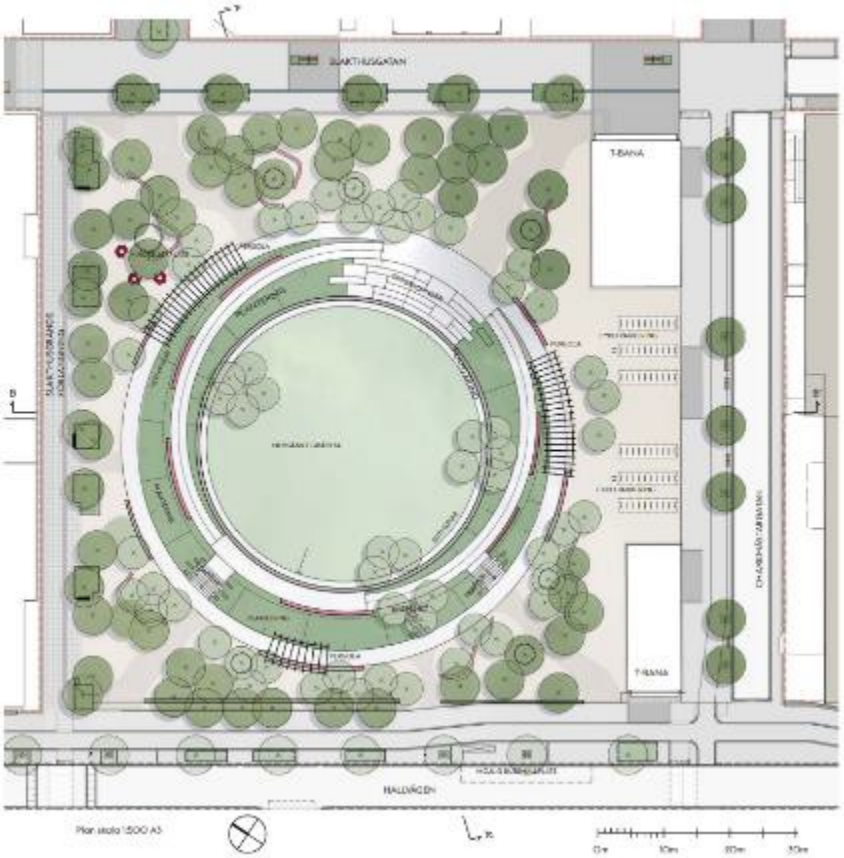
Utformning av allmän plats, såsom parker och gator beskrivs och illustreras mer utförligt i underlaget Gestaltnings-PM Allmän platsmark, DP 2B (Nyréns 2025).

Centrala parken

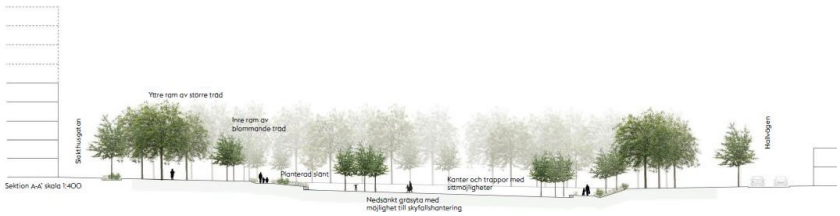
Centrala parken är den största kvartersparken i Slakthusområdet med en yta på cirka 7000 kvm. Parkens placering gör att det blir en naturlig knutpunkt för området. Parken ska fungera både som en mötesplats i vardagen och vid stora evenemang. Två tunnelbaneentréer placerade i parkens sydvästra respektive sydöstra hörn gör att många människor kommer passera och vistas här. Parken innehåller mycket träd och grönska, en lekplats, sittmöjligheter på gradänger och har cykelparkering mellan tunnelbaneuppgångarna. Av trygghetsskäl är det viktigt att de många träden är högt uppstammade så att det blir fri sikt under trädkronorna. Förutom att användas för rekreation och ha mycket grönska kommer parken också behöva tekniska funktioner. Parken är skålformad och har genom det nödvändig funktion i händelse av skyfall. Dagvatten och skyfall leds genom

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

höjdsättning på kvartersmark och gator till den 1 meter nedsänkta ytan i mitten som genom det kan härbärgera 1000 m^3 vatten. Det vardagliga dagvattnet ska omhändertas med hjälp av träd planterade i skelettjord, där avrinning leds in i växtbäddarna. Mer extrema skyfall hanteras med ytlig fördröjning i den skålformade fördjupningen. Detaljplanen reglerar genom föreskriven markhöjd en tillräcklig fördjupning för att fördröja ett klimatanpassat 100-årsregn. Syftet är att motverka risk för översvämning både på allmän platsmark och på omkringliggande kvarter.



Situationsplan över Centrala parken. Nyréns arkitekter.



Sektion genom Centrala parken Slakthusgatan – Hallvägen. Nyréns arkitekter.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Äppelparken

Parken är belägen längst söderut i området och omfattar ca 1300 kvm mellan kvarter N och den nya gatan Sandhagsgatan. Närmast byggnaden i kvarter N löper en asfalterad gångväg. Parken planeras med en böljande och skålad gräsyta för vistelse, med planteringar och många träd. Delar av parken föreslås ha stenmjölsyta. Visionen är att Äppelparken ska vara ett ombonat parkrum med biologisk mångfald. Äppelparken utformas också för att hantera dagvatten och större vattenmängder vid skyfallsregn. Det vardagliga dagvattnet ska omhändertas med hjälp av träd planterade i skelettjord, där avrinning leds in i växtbäddar både ytligt och via luftbrunnar. Mer extrema skyfall hanteras med ytlig fördröjning i den skålformade fördjupningen. Detaljplanen reglerar genom föreskriven markhöjd en fördjupning på 90 m^3 för fördröjning av ett klimatanpassat 100-årsregn. Syftet är att motverka risk för översvämning både på allmän platsmark och på omkringliggande kvarter.



Situationsplan över Äppelparken. Landskapslaget.

Tunnelbanan

För paviljongerna ovan mark för tunnelbanans södra uppgång i Slakthusområdet gäller Dp2014-18909 i sin helhet. Planförslaget ersätter detaljplan ÄDp2014-18909 i delar under mark som också omfattas av järnvägsplanen. Markanvändningen T1 gäller för det

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

område som tunnelbanan går genom inklusive skyddszon. Det är redovisat på plankartan med sektioner med höjdavgränsning. Några schaktdjupsnivåer i nära anslutning till tunnelbanepaviljongerna har justerats jämfört ÄDp2014-18909. Underlag till ändrade schaktdjupsbestämmelser har initierats av Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) och ligger i linje med bygg- och marklovet för tunnelbaneanläggningen. Kvartersmark och allmän plats i tunnelbanesektion begränsas nedåt av schaktdjupsbestämmelse.

Gator och trafik

Gatunät



Trafik och gatutyper. Ur Gestaltnings-PM Allmän platsmark. Nyréns arkitektkontor.

Allmänt

Slakthusområdet ligger i nära anslutning till södra Stockholms stora genomfartsleder. Området är väl försett med kollektivtrafik i form av tunnelbana, tvärbana och ligger nära Gullmarsplans busstation. Gaturummen är relativt smala och utformas medvetet för att vara viktiga och nödvändiga "vardagsrum" för invånarna. De mörkblå gatorna Diagonalen och Hallvägen är huvudgatorna som leder in och ut ur planområdet. Dessa gator har cykelbana skild från körbana. På orange gata är gångtrafiken överordnad biltrafiken. På de gröna, bilfria gatorna är biltrafik aldrig tillåten,

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

med undantag av räddningstjänsten. Orange, ljusblå och grön gata är utformade som golv i samma nivå och utan särskilda zoner för trafikanter.

Bil- och kollektivtrafik

Viktiga förutsättningar är att lokalgatorna i området ska ha begränsat inslag av biltrafik, låga fordonshastigheter samt att utformningen ska möjliggöra samspel mellan olika trafikantgrupper. Stadsdelen utformas därför så att alstringen av biltrafik till och från området blir så liten som möjligt. På så sätt belastar den nya stadsdelen omkringliggande gatunät minimalt samtidigt som miljön inom stadsdelen förbättras. Kollektivtrafik finns nära genom tunnelbanan som har ett stationsläge vid centrala parken.

Kvarter N:s angöring sker via huvudgata och lågfartsgatan Slakthusgatan till kvarterets interna lastslinga som möjliggör in- och utfart till Slakthusgatan utan att vända. Tillgänglig parkering för besökare finns på Hallvägen och kan också vid behov ordnas på Slakthusgatan. Möjlighet att ordna tillgänglig parkering inom kvarteret finns också.

För kvarter H västras bostäder och lokaler sker angöring från huvudgatan Hallvägen där också infart till mobilitetshuset planeras. För kvarter H västras kontorsfastighet sker angöring och leveranser från Styckmästargatan.

För kvarter H östras bostäder sker angöring från eget garage som nås från Hallvägen och samma infart som mobilitetshuset. Lokaler och entréer har angöring från Styckmästargatan och Slakthusgatan.

Kvarter I har angöring för leveranser från Slakthusgatan eller Rökerigatan. Tillgänglig parkering i gatunivån finns på Slakthusgatan eller Rökerigatan.

Kvarter K har angöring för leveranser från Slakthusgatan eller Rökerigatan. Tillgänglig parkering i gatunivån finns på Slakthusgatan eller Rökerigatan. Bilparkering för boende sker i mobilitetshuset i kvarter H.

Kvarter L har angöring för transporter och tillgänglig parkering vid Rökerigatan och Slakthusgatan. Parkeringsgarage finns under Sandhagen 7 och det nås via Charkmästargatan.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Belysning på allmänna gator avses att fästas i fasader, för att hålla gaturummet fritt från stolpar i marknivån. Under vidare projektering i samarbete med staden utreds vilka fasader det gäller.

Parkering

Mobilitets- och parkeringsstrategin i Slakthusområdet innebär att gående, cyklister och angöring för leveranser ska prioriteras före personbilstrafik. En viktig princip i strategin är gemensamma mobilitetshus som innehåller bilparkering, bilpool, cykelpool och leveransskåp. Parkering för boende, verksamma och besökare ska främst tillhandahållas i dessa gemensamma mobilitetshus. Det är endast befintliga parkeringsgarage som fortsatt får planstöd för de enskilda aktörer som haft sådana.
Gatuparkering planeras endast i begränsad omfattning för att tillgodose behovet av tillgänglig angöring.

För de nya bostäderna tillämpas bilparkerings-tal 0,3 platser / bostad. Cykelparkerings-talet är 4 cykelplatser / 100 kvm BTA. Parkeringstalen beskrivs i Mobilitets- och parkeringsstrategi, MOPS, v1.3. Under planprocessen har kommunfullmäktige antagit nya parkeringsriktlinjer i december 2025. Det finns möjlighet för aktörerna inom planetappen att gå över till dessa.

Inom kvarter H, västra delen, planeras ett av Slakthusområdets mobilitetshus (M2) som kan brukas gemensamt av de boende i området. Mobilitetshuset planeras för parkering av bil, cykel, lådcykel och bilpoolsbilar. Behovet av antalet platser för vardera typ av fordon beskrivs i Handlingsplan etapp 2B – Mobilitet och parkering. Det ska också finnas service till brukarna i form av cykelservice och leveransrum för boendes näthandel bland annat. Mobilitetshuset ska täcka parkeringsbehovet för boende i kvarter H västra och kvarter K. Bilpoolsplatser ska också samnyttjas av boende i kvarter H östra delen (Hjälpslaktaren 4).

Kvarter H östra (Hjälpslaktaren 4) planerar ett eget parkeringsgarage för att täcka de boendes behov om 39 platser utifrån p-talet 0,3. Parkeringsgaraget kan fullt utbyggt rymma ca 60 platser. Ca 18 platser ska tillhandahållas för annat behov inom Slakthusområdet. Infart till garaget Hjälpslaktaren 4 ska ske från Hallvägen via mobilitetshuset M2.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

För kontorskvarteret I som nyuppförs får inga bilparkeringsplatser finnas inom kvartersmark. Parkeringsbehovet kan tillgodoses genom parkeringsköp i Arenagaraget.

För kontorskvarteren L och N tillämpas mobilitetsstrategins princip att endast befintliga parkeringsplatser inom byggnad får ersättas i den nya byggnationen som planen medger. Det innebär att kvarter L får fortsatt planstöd för befintligt garage 900 kvm motsvarande ca 25 bilplatser. Befintlig utfart mot Charkmästargatan ska fortsatt användas. Kvarter N får möjlighet ha cirka 75 parkeringsplatser under Charkuteristen 1, 6, 7 och 8. In- och utfart är från Slakthusgatan via planerat lastfar. I det fall ett större behov finns för verksamhetskvarteren ska det lösas med parkeringsköp i närbeläget garage. Närmaste parkeringsgarage är Arenagaraget på ett avstånd om 100 - 200 meter.

Alla kvarter har lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna där publika verksamheter kan finnas. Dessa ska nås från angöringsplatser på allmän gata.
Se vidare i *”Gestaltnings-PM Allmän platsmark, DP 2B”* och *”Handlingsplan etapp 2B – Mobilitet och parkering*”.

Tillgänglighet

Inom planområdet är mark på allmän plats flack med små lutningar. För synsvaga finns antingen ledstråk i gatan eller möjlighet att käppa mot fasader för att nå målpunkter. I *”Gestaltnings-PM Allmän plats, DP2B”* framgår var tillgängliga parkeringar på gata finns och var ledstråk planeras.

Teknisk försörjning

Värme, V/A, Energi mm

Utbyggnaden av Slakthusområdet innebär i stort att nya ledningsdragningar görs i hela området. Områdets ledningssystem med vatten, spillvatten, dagvattenhantering, el, fjärrvärme, fjärrkyla, fiber med mera förnyas.

Inom planområdet planeras två nätstationer i källarvåning för elförsörjning. Den ena avses placeras i kvarter H med angöring från Hallvägen och den andra i kvarter I med angöring från Slakthusgatan.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Det finns en befintlig fjärrvärmeledning inom Hjälpslaktaren 2 som avses behållas. Den försörjer Hjälpslaktaren 4.

Avfallshantering

En central sopsugsanläggning planeras i anslutande planetapp 3 Isterbandet 3 m fl. i Slakthusområdet. Den tar emot fraktionerna rest- plast- och matavfall. Hela kvarter H, I och K och N ska anslutas till sopsugsanläggningen. Bostadskvarteren ska ordna miljörum för fraktionerna papper, glas och metall för de boende och lokalernas behov. För övrigt grovavfall är det fastighetsägarens ansvar att ordna regelbunden hämtning.

Kvarter L har inte möjlighet att ansluta till sopsugen. Det planeras för ett miljörum inom vardera fastigheten inom kvarter L. De är belägna mot Rökerigatan där angöring för avfallshämtning ska ske.

Räddningstjänst

Planområdet är beläget så att insatstiden för räddningstjänsten överstiger 10 minuter. Stegutrustning kan därför inte användas som alternativ utrymningsväg vilket ska beaktas under kommande projektering. Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och angreppspunkten för släckinsats får inte överstiga 50 meter vilket klaras för all bebyggelse inom planen. Tillgång till släckvatten (brandposter) på allmän plats planeras inom ett avstånd av maximalt 150 meter.

För kvarter H bostäder gäller att TR2-trapphus ska utföras då det inte är möjligt att nå bostäderna för räddning från höjdfordon annat än för vissa bostäder och då från Hallvägen och Styckmästargatan. För kvarter K bostäder gäller att samtliga trapphus kan nås från kringliggande allmän plats varifrån räddnings- och släckinsatser kan göras. För den högre bostadsvolymen ska TR2-trapphus finnas.
Bostadsgårdarna inom kvarter H och K har ingen åtkomst för räddningstjänstens fordon då portikerna endast är avsedda för gående och måtten är anpassade efter det.
För kontorskvarteren I och L kan räddningstjänstens fordon nå byggnaderna från kringliggande allmänna gator.
För kontorskvarteret N kan räddningstjänstens fordon nå byggnaderna från kringliggande allmänna gator eller använda den lokala angöringsgatan inne i kvarteret för släckinsatser.

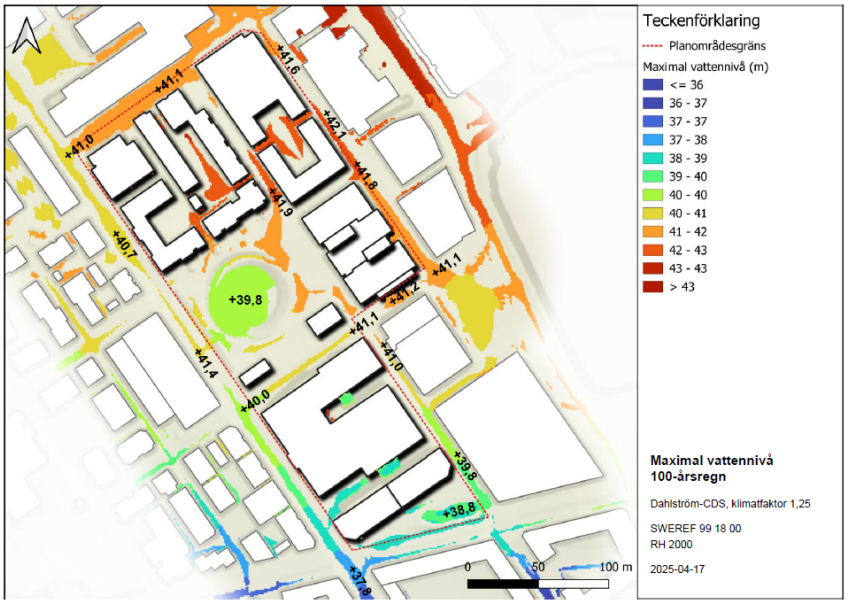
Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

De riskverksamheter som bedrivits inom Slakthusområdet i närheten av planerade bostäder är alla avflyttade.

Dagvatten och skyfall

Samtliga kvarter har utrett dagvatten- och skyfallshantering var för sig. Förslagen och åtgärderna har sammanställts i den gemensam rapport för hela planetappen ”*Dagvattenutredning detaljplan 2B”* (Sweco 2025). All kvartersmark uppnår åtgärdsnivån som innebär en fördröjning motsvarande ett regn om 20 mm. Takytor på kvartersmark behöver användas för fördröjande åtgärder för att uppnå åtgärdsnivån, detta säkerställs i detaljplanen. Undantaget är taket på Charkuteristen 5 och taken inom bostadskvarter K.

För att förhindra översvämning till följd av skyfall har planering och höjdsättning utgått från en nivå motsvarande ett klimatanpassat 100-årsregn. Stadens analys av 100-årsregnet genomfördes år 2025 (se utredning). På plankartan styrs att byggnader ska utföras så att konsekvenser av skyfall beaktas upp till en nivå motsvarande klimatanpassat 100-årsregn.



Illustrationen visar maximal vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn. (Sweco maj 2025).

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Kvarter H västra (Hjälpslaktaren 1, 2, 7, 8)
Dagvatten avses samlas och fördröjas på taken, leds därefter vidare mot gårdens växtbäddar och till kvarterets fris. Inom kvarteret finns en kvartersgränd som också innehåller växtbäddar. Avrinning från gården sker genom två portiker mot Styckmästargatan och Slakthusgatan. Förslaget på fördröjande åtgärder har en kapacitet på 88 m^3 vilket bedöms tillräckligt för att klara åtgärdsnivån. För att hantera risken för översvämning har samtliga entréer en marginal på minst 10 cm mot beräknade högsta vattennivå på intilliggande gator vid det simulerade 100-årsregnet. Med föreslagen höjdsättning så bedöms kvarteret inte ha någon risk för översvämning.

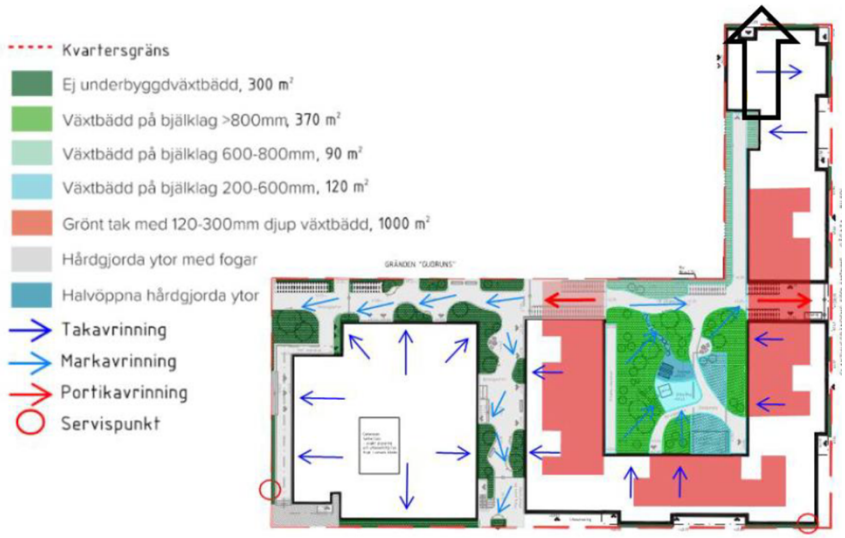


Illustration över kv H västra delen. Dagvattenutredning DP 2B (SWECO 2025)

Kvarter H östra (Hjälpslaktaren 4)
Dagvatten avses samlas och fördröjas på taken, leds därefter vidare mot gårdens regnbäddar och till kvarterets fris. Avrinning från gården sker genom två portiker mot Styckmästargatan och mot Slakthusgatan. Förslaget på fördröjande åtgärder har en kapacitet på 68 m^3 vilket bedöms tillräckligt för att klara åtgärdsnivån.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Illustration över kv H östra delen. Dagvattenutredning DP 2B (SWECO 2025)

För att hantera risken för översvämning har samtliga entréer en marginal på minst 10 cm mot beräknade högsta vattennivå på intilliggande gator vid det simulerade 100-årsregnet. Med föreslagen höjdsättning så bedöms kvarteret inte ha någon risk för översvämning.

Kvarter I

Dagvatten avses samlas och fördröjas på takytorna och därefter ledas till kvarterets fris och sen vidare till anslutningspunkter på allmän plats. Den totala fördröjningskapacitet är på ca 103 m^3 vilket bedöms tillräckligt för att klara åtgärdsnivån.

För att hantera risken för översvämning har samtliga entréer en marginal mot beräknade högsta vattennivå på intilliggande gator vid det simulerade 100-årsregnet. Några entréer har marginal mindre än 10 cm vilket behöver kompenseras med trösklar eller andra åtgärder. Med föreslagen höjdsättning och åtgärder så bedöms kvarteret inte ha någon risk för översvämning. Kvarteret innehåller en nätstation i källarvåningen som ska vara placerad i den lokala höjdpunkten i Slakthusgatan för att minimera risken för översvämning i händelse av skyfall. Elnätstationen ska anläggas i källarplanet på våning -1.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

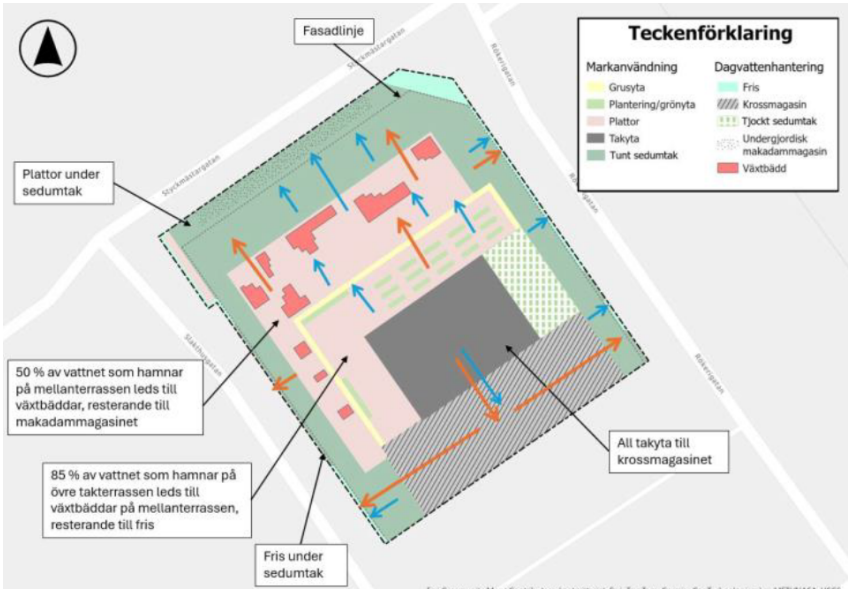


Illustration takytor på kvarter I. Dagvattenutredning DP 2B (SWECO 2025)

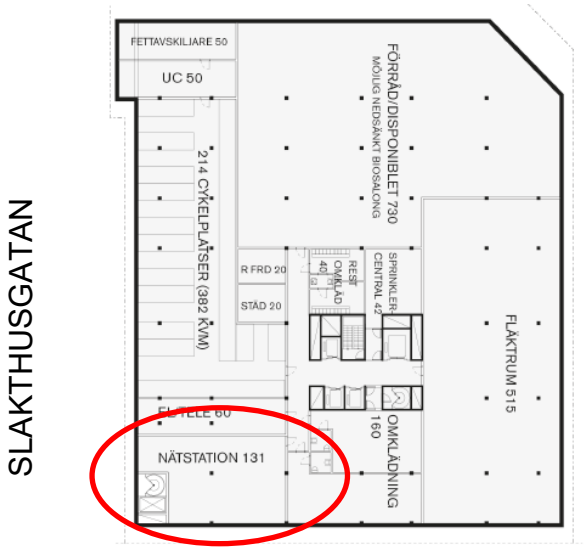


Illustration över källarplan med elnätstation.

Kvarter K

Dagvatten avses ledas från takytorna ned mot gården eller mot kvarterets fris. På gården föreslås en skålformad överdämningsyta med kapacitet på 26 m^3. Den totala fördröjningskapaciteten är på ca 77 m^3 vilket bedöms tillräckligt för att klara åtgärdsnivån.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

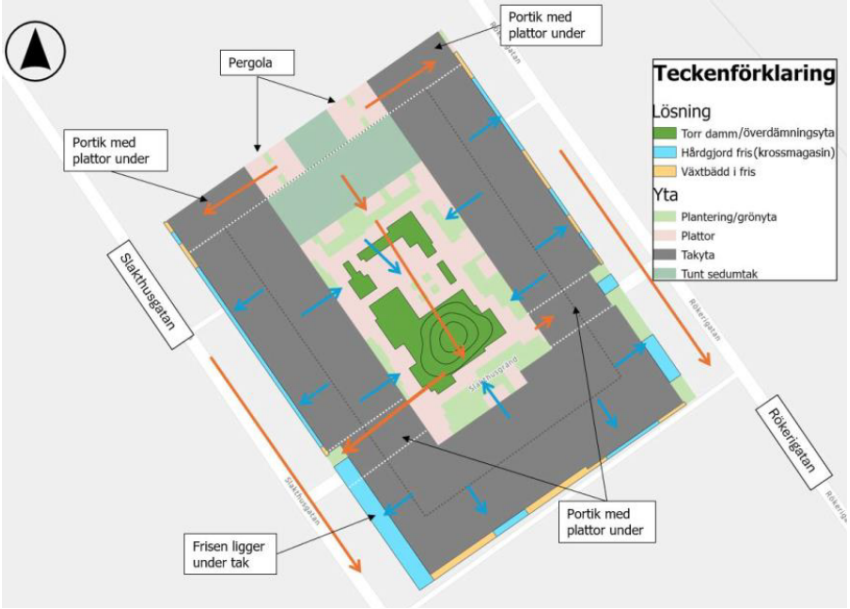


Illustration ytor inom kvarter K. Dagvattenutredning DP 2B (SWECO 2025)

För att hantera risken för översvämning har samtliga entréer en marginal mot beräknade högsta vattennivå på intilliggande gator vid det simulerade 100-årsregnet. Några entréer har marginal mindre än 10 cm vilket behöver kompenseras med trösklar eller andra åtgärder. Med föreslagen höjdsättning så bedöms kvarteret inte ha någon risk för översvämning.

Kvarter L

Dagvatten avses samlas och fördröjas på takytorna och i kvarterets fris och leds därefter mot anslutningspunkt på allmän plats. Den totala fördröjningskapaciteten i förslaget är på ca 92 m^3 vilket bedöms tillräckligt för att klara åtgärdsnivån.
Delar av kvarteret innehåller befintlig bebyggelse som avses byggas på och till, vilket begränsar möjligheterna till höjdsättning av befintliga entréer för att förhindra översvämning.
För att minimera risken för översvämning vid skyfall föreslås åtgärder i kvarterets dagvattenutredning. En åtgärd är att höja samtliga entréer i ny föreslagen bebyggelse 10 cm över gatunivån. En annan åtgärd är att utföra dräneringsrännor på utvalda ställen. För att förhindra att skyfallsvatten från allmän plats Rökerigatan rinner in i garageporten på Sandhagen 7 planeras en mur på allmän plats.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

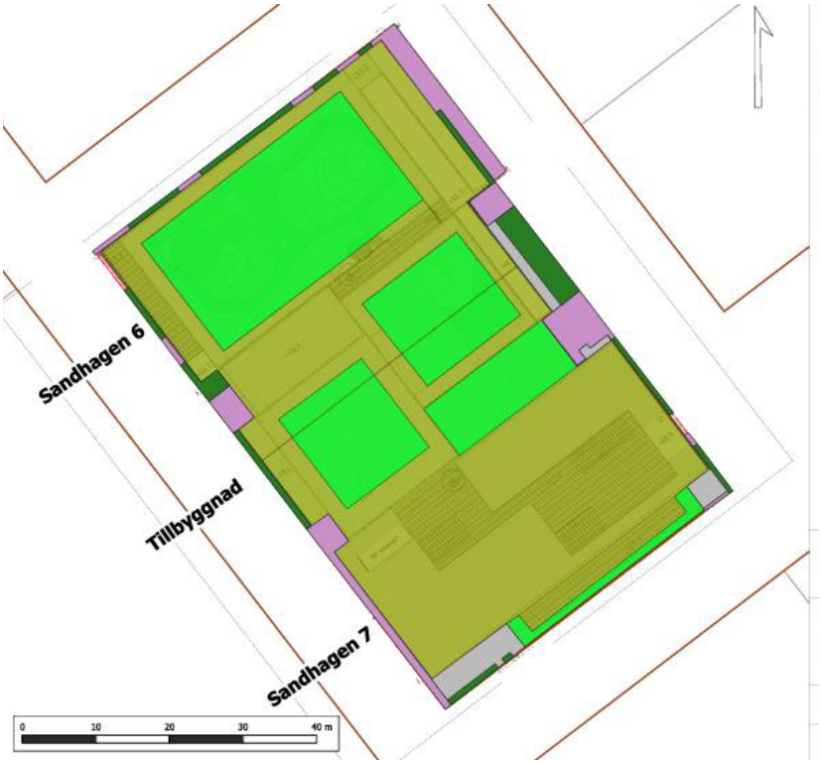


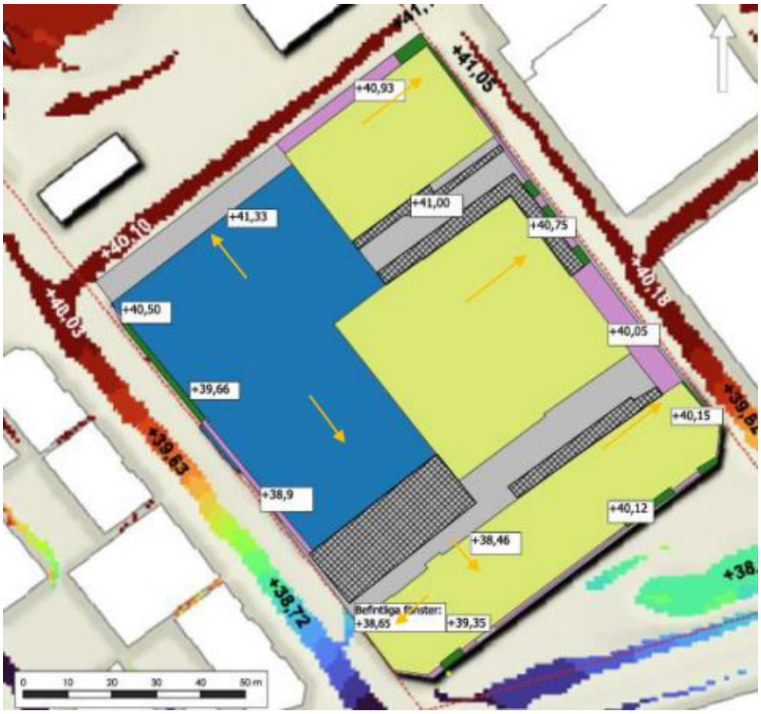
Illustration ytor inom kvarter L Sandhagen 6 och 7. Dagvattenutredning DP 2B (SWECO 2025)

Kvarter N

Merparten av kvarteret innehåller befintlig bebyggelse som avses byggas på och till, vilket begränsar möjligheterna till höjdsättning av befintliga entréer. Dagvatten avses samlas och fördröjas på takytorna, på permeabla gårdsytor samt i kvarterets fris och därefter ledas vidare mot kringliggande gator. De permeabla takytorna (ljusgröna ytor) föreslås förses med stenullskivor (40 mm) som rymmer 158 m^3. Merparten av vattnet avleds mot Slakthusgatan och endast en mindre andel mot södra delen av Hallvägen. Total fördröjningskapacitet uppgår till 257 m^3 i förslaget vilket bedöms tillräckligt för att klara åtgärdsnivån.

Kvarteret innehåller lågt belägen mark och som kan vara särskilt utsatt vid skyfall. Åtgärder inom kvartersmark behövs för att förhindra översvämning till följd av skyfall. Det gäller utrymningsentré i hörnet Charkmästargatan och Hallvägen, samt den lågt belägna marken i mitten av kvarteret. Där bedöms att åtgärder i en kombination av förhöjningar och dräneringsrännor behövs.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Kvarter N's olika ytor för dagvattenhantering. Illustration ur Dagvattenutredning DP 2B (SWECO 2025)

Allmän plats - gata och park

För allmän plats uppnås stadens åtgärdsnivå på fördröjning och rening av 20 mm regn för 75% av området. Fördröjning och rening sker i trädplanteringar med kolmakadam samt nedsänkta grönytor med vegetation. För resterande ytor inom allmän platsmark (25%) bedöms det inte finnas utrymme för dagvattenåtgärder då de begränsas av befintliga byggnaders fotavtryck och mellanliggande gator samt ledningsstråk under dessa. Anslutning sker därefter till serviser på allmän platsmark och sedan avleds dagvattnet till recipienten Strömmen via ledningsnätet. Sammantaget leder åtgärderna som planen medger till minskat flöde till ledningsnäten och minskad föroreningsbelastning.

Åtgärder på allmän plats för att hantera avrinning vid skyfall och minimera risken för översvämning sker genom höjdsättning av allmän plats. Mindre delar av vattnet leds till ledningsnätet medan merparten av vattnet ytavrinner till Centrala parken och Äppelparken inom planområdet. I Centrala parken möjliggörs en kapacitet på 910 m^3 och Äppelparken 90 m^3. Rökerigatans vatten avleds ytligt till Premiärtorget (f.d. Evenemangstorget) inom planetapp 4A. I händelse av att kringliggande etapper inte byggs ut kan vatten ledas till temporära ytor nedströms där staden har rådighet över marken.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

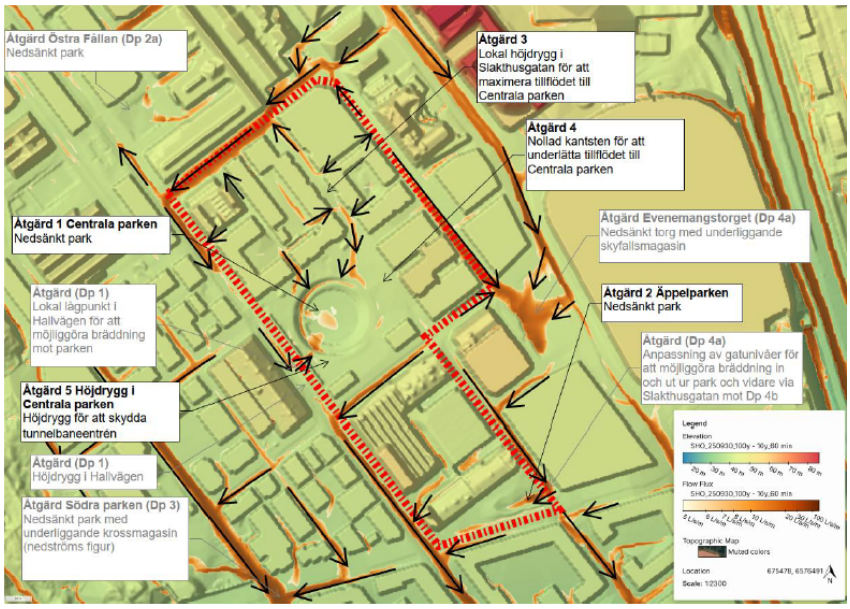


Illustration som visar riktningar för ytavrinning ur PM Skyfallsanalys (Sweco 2025).

Planbestämmelser på plankartan

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
Allmänna platser		
PARK	Park	Möjliggör park
GATA	Fordons- gång- och cykeltrafik	Möjliggör gata
Kvartersmark, användning		
K	Kontor	Möjliggör kontorsanvändning
C	Centrum	Möjliggör centrumanvändning
C1	Centrum. Centrum ska anordnas i bottenvåning mot gata. Ytan ska motsvara föreskriven yta i e-bestämmelse.	Möjliggör centrumanvändning i bottenvåningen och säkerställer en viss yta lokaler i strategiska lägen i bostadskvaretren. Kombineras med e-bestämmelsen som i sin tur grundas på BTA.
E1	Elnätstation. Elnätstation om minst 75 och maximalt 130 kvm BTA ska inrymmas i källarplan. Anslutningar och entré för åtkomst medges i bottenvåning mot västra fasaden.	Möjliggöra för uppförande av inhysta nätstationer inom två kvarter för att försörja el till den egna fastigheten och intilliggande fastigheter. Dessa placeras i källarplan.
B	Bostäder	Möjliggör bostadsändamål
T1	Tunnelbana. Tunnelbana under mark och tillhörande tekniska anläggningar inklusive skyddszon. Användningen avgränsas uppåt av lägsta schaktdjup och nedåt av röd	Säkrar tunnelbanans utbredning enligt befintlig detaljplan ÄDp 2014-18909 genom planområdet.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
	linje i profilritning på plankartan. Höjdavgränsningen nedåt gäller vinkelrätt ut från profillinje i båda riktningarna.	
Z1	Verksamheter. Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan	Syftet med preciseringen är att verksamheter medges som inte påverkar eller omöjliggör bostadsändamålet.
Allmänna platsers anordnande		
Skyfall	Yta avsedd för skyfallshantering	Säkerställer att området kan hantera skyfallsvatten så att översvämning i omgivningen undviks.
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet	Reglerar markhöjder på allmän plats. Markhöjderna är avrundade i plankartan till närmsta tiondels meter.
Kvartersmarkens anordnande		
ej bilparkering	Parkering får inte finnas.	Syftar till att inte tillåta bilgarage i källarplan inom kvarteret. Cykelparkering tillåten.
parkering 1	Bilparkering samt körytor får finnas om maximal area på 900 kvm.	Möjliggör bilparkering med begränsad yta i källaren.
e1:000	Minsta sammanlagda yta (BTA) för lokaler för centrum i kvadratmeter	Säkerställa en minsta yta för publika lokaler i strategiska lägen i bostadskvarter (inom användningen C1).
e2:220	Maximal sammanlagd yta (BTA) för takvåning	Begränsar ytan för översta takvåningen inom kvarter I som ska möjliggöra restaurang/centrumändamål.
e3:000	Maximal sammanlagd yta (BTA) för takteknik och paviljonger för utevistelse	Möjliggöra takteknik och utrymme för utevistelse på tak.
Begränsning av markens utnyttjande		

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
Prickmark	Byggnad får inte uppföras. Trappor, dagvattenanläggning, skärmtak och murar medges. Bilparkering medges inte.	Begränsa utbredningen av byggnadsvolym.Ytan får ej användas som parkeringsplats för bilar.
Kryssmark	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader. Skärmtak och dagvattenanläggning medges. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvm och nockhöjden får vara högst 3,5 meter. Bilparkering medges inte.	Begränsa bebyggelse på innergård.
Ring/prick	Marken får bebyggas med körbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Mur, plank, trapp, skärmtak, dagvattenanläggning medges. Bilparkering ovan bjälklag medges inte.	Begränsa utbredningen av byggnadsvolym. Under mark får garage/källare uppföras. Ytan ovan mark får ej användas som parkeringsplats för bilar.
Kryss / ring	Marken får bebyggas med körbart bjälklag. Ovan detta får marken endast bebyggas över med komplementbyggnad. Dagvattenanläggning och skärmtak medges. Sammanlagd byggnadsarea får maximalt uppgå till 50 kvm och nockhöjden får högst vara 3,5 meter. Bilparkering ovan bjälklag medges inte.	Under mark får garage/källare uppföras. Komplementbyggnader tillåts ovan mark.Ytan ovan mark får ej användas som parkeringsplats för bilar.
Höjd på byggnader och takvinkel		
Symbol	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.	Begränsar höjden på byggnader.
Symbol	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet	Begränsar höjden på byggnader, inklusive tekniska anläggningar på tak. Syftet är att begränsa höjden i känsliga lägen utifrån stadsbild.
	Minsta respektive största taklutning i grader	Syftet är att begränsa volymen och för att ge takpåbyggnaden ena sida en lutning.
Placering		
Generellt hela planområdet	Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från användningsgräns mot allmän plats om inte annat anges. Se planbeskrivningen "Fris och bottenvåning" sidan 36.	Säkerställa fris på kvartersmark mot allmän platsmark enligt generella principer för Slakthusområdet. Gäller både under och över mark så att goda förhållanden för växter kan ges. Grundläggande konstruktioner i frisen ska undvikas.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
p1	Byggnad får placeras i kvartersmarksgräns.	Möjliggör att befintlig byggnad kan placeras närmare allmän platsmark än den generella bestämmelsen om 0,5 meter. Undantag från generell bestämmelse.
Utformning		
Generellt	Byggnaders material och kulör ska följa principer i planbeskrivningen "Ton – kulör, material och detaljer" sidan 36. Eventuella elementskarvar, fasadens infästningar, paviljonger på tak, utrymningstrappor och takteknik ska vara väl integrerade i gestaltningen. Bottenvåning mot allmän plats ska ha en höjd om minst 3,5 meter ovan gata. Se planbeskrivningens illustration sidan 36.	Säkerställa att områdets material och kulör skapar en god helhetsverkan utifrån Slakthusområdets gestaltningsprinciper och att fasadmaterial är robusta och hållbara över tid. Mot allmän platsmark ska golvnivån för bostäder ligga 0,8 m ovan gatan för att minska insyn.
Generellt	Inom kvarter med kontor, centrum och verksamheter gäller: I påbyggnadsvåningar ska fasadindelning och fönstersättning vara regelbunden och följa underliggande skyddad byggnads fasadindelning och fönstersättning.	Syftar till att på- och tillbyggnader tar hänsyn till underliggande befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse.
Generellt	Inom kvarter med bostad gäller: Tekniska anläggningar ska vara indragna minst 2,0 meter från takfot mot allmän plats. Utöver högsta nockhöjd får tekniska anläggningar och utrymningstrapp finnas till högst 3,5 meter. På takterrasser för utevistelse medges balkongsavskärmningar mellan bostäder utöver högsta nockhöjd. Utkragande del mot allmän plats ska ha en minsta fri höjd om 4,7 meter över mark. Balkonger och andra byggnadsdelar får inte kraga ut över allmän plats. Bottenvåning i bostadskvarter ska markeras med avvikande material eller kulör. Balkong mot gård får kraga ut maximalt 1,6 meter.	Säkerställa att tekniska anordningar, som till exempel hisstoppar, skorstenar, huvar, solceller, på tak inte dominerar taklandskapet från gatunivå. Begränsning av balkongdjup mot allmän plats syftar till att undvika alltför volymskapande elemenet som minskar upplevelsen av bredd i gaturummet. Begränsningen av balkongdjup mot gård syftar till att uppnå en god vistelsekvalitet på gården avseende solljus och rymd.
f 1	Fasad utan skyddsbestämmelser utförs i puts, betong eller liknande skivmaterial med matt yta i ljus kulör gemensam för hela kvarteret. Övergången mellan underliggande skyddad byggnad och tillkommande påbyggnadsvåning ska vara tydligt avläsbar i gestaltningen. Utöver	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en god gestaltning och att den nya bebyggelsen ska samordna sig med befintlig bebyggelse.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
	högsta nockhöjd får tekniska anläggningar, paviljonger för utevistelse samt utrymningstrapp finnas till högst +3,5 meter. Paviljonger ska placeras minst 2,0 meter från takfot mot allmän plats.	
f2	Fasadskivor för solavskärmning ska vara vertikalt orienterade. Utvändig utrymningstrapp får anordnas.	Solavskärmningar ska vertikalt markera byggnaden och stärka den vertikala linjeringen.
f3	Fasad mot allmän plats utförs i tegel och ska ha en regelbunden indelning. Indragna balkonger mot allmän plats ska placeras symmetriskt och vertikalt markera byggnadens hörn och/eller mittparti. Pelare medges vid dessa balkonger.	Syftar till att stärka byggnadens vertikala indelning och fasadrytm.
f4	Fasad utan skyddsbestämmelse utförs i skärmtegel, klinker eller stål med kulörer i jordtoner. Ytan ska vara matt. Var och en av tillkommande volymer ska ha ett huvudsakligt fasadmaterial i syfte att vara avläsbara och samspela i kvarterets helhet.	Syftar till att de nya volymernas kulör och form ska samspela sinsemellan och gentemot bevarade skyddade byggnader samt vara inom Slakthusområdets kulörton.
f5	Utöver högsta nockhöjd får tekniska anläggningar, utrymningstrapp samt paviljonger för utevistelse finnas till högst 3,5 meter och en maximal sammanlagd area på 140 kvm. Dessa anläggningar ska placeras minst 2,0 meter från takfot mot allmän plats. Räcke ska placeras minst 1,3 meter indraget från takfoten.	Syftar till att begränsa volymer på tak och dess synlighet från kringliggande stadsrum.
f6	Utöver högsta nockhöjd får tekniska anläggningar, utrymningstrapp samt paviljonger för utevistelse finnas till högst 3,5 meter och en maximal sammanlagd area på 180 kvm. Dessa anläggningar ska placeras minst 2,0 m från takfot som vetter mot allmän plats, undantaget utrymningstrapp mot öster. Räcke ska placeras minst 1,3 meter indraget från takfoten. Utrymningstrapp för intilliggande byggnad får finnas med en högsta totalhöjd på +78,5 meter.	Syftar till att begränsa volymer på tak och dess synlighet från kringliggande stadsrum.
f7	Tekniska anläggningar ska placeras minst 5 meter från takfot mot allmän plats.	Syftar till att begränsa volymer på tak och dess synlighet från kringliggande stadsrum.
f8	Fasad ska utföras huvudsakligen i genomsiktligt material.	Syftar till att fasaden ska ha ett lätt uttryck i gestaltningen.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
f9	Fasad utförs i tegel eller puts i ljusare ton. Fasad mot allmän plats har symmetriskt placerade indrag med ett minsta djup på 0,8 meter i syfte att möjliggöra balkonger som vertikalt markerar byggnadens indelning. Pelare medges inte. Balkongplattans undersida ska infärgas i kulör lika fasadkulör.	Syftar till att stärka byggnadens vertikala indelning och fasadrytm.Syftar till att begränsa volymer på tak och dess synlighet från kringliggande stadsrum.
f10	Fasad utförs i ljus kulör med matt yta. Fasadindelning och fönstersättning ska vara regelbunden. Fasaden ska utformas med tydlig mönsterverkan genom att solavskärmningar, fönsterkarmar, fönsterbleck och våningsindelning har reliefverkan. Bottenvåningens fasad mot allmän plats utförs om minst 40 % i genomsiktligt material, huvudentréer markeras med avvikande kulör. Utöver högsta nockhöjd får tekniska anläggningar finnas.	Syftar till att säkerställa ett arkitektoniskt uttryck där byggnaden inte dominerar över kringliggande bevarad bebyggelse men ändå har en tydlig karaktär. Bottenvåningen ska samspela med kringliggande offentlig plats genom markerade entréer och stora glasade partier.
f11	Område av våning 4 utförs som öppenarea	Säkerställer att bevara våning 4 som en loggia utan klimatskydd.
f12	Fasad utförs huvudsakligen i tegel. Byggnaden ska ha tre olika kulörer i syfte att tydliggöra byggnadens vertikala indelning. Kulörerna ska vara jordtoner.	Syftar till att stärka byggnadens vertikala indelning och att de olika fasadpartierna samspelar i Slakthusområdets kulörton.
f13	Två stycken portiker till bostadsgården från allmän plats eller kvartersgata ska finnas med lägsta fri höjd om 3,0 meter med en minsta bredd om 4,0 meter.	Syftar till att bidra till Slakthusområdet flikighet i bottenvåningar.
f14	Fasad utförs i metall. Fasad, fönstersättning och kulör ska harmoniera med bevarad ursprunglig byggnad och dess koppardetaljer.	Syftar till att att ny volym ska samspela avseende kulör och form med bevarad byggnad.
f15	Fasad utförs i genomsiktligt material. Fasad utförs indragen minst 1,3 meter innanför skärmtakets utbredning.	Syftar till att möjliggöra ett klimatskyddat rum under bevarat skärmtak som underordnar sig i utbredning och uttryck.
f16	Tre stycken portiker till bostadsgården från allmän plats ska finnas med lägsta fri höjd om 3,5 meter. Två av dessa ska ha en minsta bredd om 4,0 meter.	Syftar till att bidra till Slakthusområdet flikighet i bottenvåningar.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
f17	Öppenarea.	Karaktär av lastkaj ska bevaras. Eventuella räcken ska utföras diskret, varsamt och underordna sig lastkajen. Inglasning och klimatskydd medges inte.
f18	Öppenarea. Lastkaj, skärmtak och väderskydd med lätt konstruktion får uppföras.	Karaktär av lastkaj ska bevaras. Eventuella inglasningar och räcken ska utföras diskret, varsamt och underordna sig lastkajen.
f19	Fasaden ska utföras i glasblock eller keramik.	Gestaltningen ska särskilja sig från intilliggande volymer.
f 20	Fasad utförs huvudsakligen i tegel och ska ha en regelbunden indelning. Balkong mot gård får kraga ut maximalt 1,4 meter. Balkong mot kvartersgränd mot väster ska vara indragen.	Gården har en bredd på 17 meter och balkonger får därför endast kraga ut 1,4 meter. Balkong mot kvartersgränd i väster ska vara indragen med hänsyn till buller.
f21	Fasad ovan bottenvåning utförs i tegel eller puts i ljusare ton. Fasad i bottenvåning mot allmän plats har minst 2 indrag med ett minsta djup på 0,8 meter i syfte att skapa en varierad bottenvåning. Teknisk anläggning på tak ska placeras minst 2 meter från närmaste fasad mot gata och maximalt vara 2,5 meter ovan angiven nockhöjd.	Syftar till att skapa en variation över fasaden. Tekniska anläggningar ska inte vara synliga från gata.
f22	Räcke på terrasser mot allmän plats ska utformas lika som fasad genom en förhöjd taksarg på 1,1 meter.	Syftet är att räcken ska gestaltas på ett sätt som minner om "gamla" fasaden på Hjälpslaktaren 4.
f23	En takvåning medges vars nockhöjd maximalt får vara 3,7 meter ovan angiven nockhöjd. Takvåningen ska utformas med huvudsakligen genomsiktlig fasad. Den ska placeras centralt på taket, minst 7,0 meter från takfot.	Syftar till att begränsa höjd, läge på taket och styra fasadutformning på en mindre takvåning högst upp i kvarteret.
gångbro	Gångbro får anordnas i högst en våning. Fasaden ska huvudsakligen vara genomsiktlig.	Möjliggöra gångbro som förbinder byggnader, säkrar siktlinjer från gatunivå samt ta hänsyn till befintlig kulturhistorisk värdefull byggnad.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
Utförande		
b1	Takytan ska utföras med planterbart bjälklag. Minst 280 kvm ska ha jorddjup på 0,2-0,6 meter. Minst 70 kvm ska ha jorddjup på 0,8-1,1 meter.	Möjliggöra flerskiktad vegetation på tak.
b2	Takytan ska utföras med dagvattenfördröjande åtgärder.	Syftar till att säkerställa att dagvattenanläggningar på tak utförs så att stadens åtgärdsnivå klaras.
	Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet.	Säkrar tunnelbanans utbredning enligt befintlig detaljplan ÄDp 2014-18909 genom planområdet.
schakt	Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, pålning, borrning eller andra ingrepp i undergrunden. Gäller inom markerade användningar enligt fördjupning på plankartan. Nivån får underskridas för tunnelbana samt tillhörande tekniska anläggningar och dess räddnings- och driftssystem.	Säkrar tunnelbanans utbredning enligt befintlig detaljplan ÄDp 2014-18909 genom planområdet.
Markens anordnande		
+00,00	Föreskriven höjd över nollplanet.	
Skydd av kulturvärden		Syftet med skyddsbestämmelserna är att bevara de värdebärande karaktärsdragen och utformningen.
Generellt	Undantag som medges styrs av utformnings- och varsamhetsbestämmelse. Fasadmaterial och detaljer får ersättas med material lika ursprungligt.	
q1	Byggnadens stomme, fasader och fast interiör ska bevaras. Värdebärande karaktärsdrag är fasader av tegel med ursprungliga armaturer, fönster och dörrpartiers material och konstruktioner, fartygsliknande tekniska anläggningar på taket.	
q2	Byggnadens fasader och fast interiör ska bevaras. Värdebärande karaktärsdrag är vågformat och pappklätt tak med lanterniner, lastkaj med skärmtak, betongportal runt vid	

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
	lastintag med ursprunglig armatur och sockel i svartmålad betong.	
q3	Byggnadens fasader på våning 1, 2 och 3 ska bevaras. Den 4:e indragna våningens fasad mot väster, norr och öster ska bevaras. Lastkaj med skärmtak mot öster ska bevaras. Värdebärande karaktärsdrag är fasaden av tegel, lastkaj med skärmtak och fönstersättning.	
q4	Byggnadens fasader på våning 1, 2 och 3 ska bevaras. Värdebärande karaktärsdrag är fasaden av tegel och fönstersättning. Undantag som medges styrs av utformnings- och varsamhetsbestämmelse.	
q5	Byggnadens fasader på våningar 1, 2 och 3 ska bevaras. Det gäller fasader av tegel, färgade glasskivor och koppar samt den regelbundna fönstersättningen mot öster och väster. Lanterniner på en-våningsbyggnaden ska bevaras. Skärmtak mot norr ska bevaras.	
q6	Byggnadens fasader på våning 1 mot norr, öster och söder ska bevaras. Byggnadens gångbrygga och portiker runt entréer mot söder ska bevaras.	
q7	Byggnadens fasader på våningar 1-3 ska bevaras. Det gäller fasad av puts, fasadindelning, lastportar, regelbunden fönstersättning, fönster med överljus, den industriella karaktären med lastkajer och skärmtakens fackverk. Högdelens entréparti exteriört och interiört.	
Rivningsförbud		Hindra rivning av kulturhistoriskt värdefull byggnad. Åtgärder får göras för att möjliggöra ny användning.
r	Byggnaden får inte rivas.	
r1	Byggnaden får inte rivas. Undantaget ej ursprungliga tillägg. Partiella rivningar samt åtgärder för att uppfylla tillgänglighet och tekniska egenskapskrav får utföras för att möjliggöra sammanbyggnad av intilliggande eller ovanliggande byggrätt.	

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
Varsamhet		Syftet med varsamhetsbestämmelserna är att ta hänsyn till de värdebärande karaktärsdragen vid ändring och underhåll.
Generellt	Byggnadsdelar som tillkommit efter orginaluppförandet får ersättas. Återställande till ursprunglig fasad och byggnadsdelar medges. Linspänd belysning över allmän plats får fästas i fasad.	Gäller generellt på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser.
k1	Fasader mot norr, öster och söder ska underhållas varsamt. Värdebärande karaktärsdrag är fasad i tegel, takfot i betong och lastportar.	
k2	Ändring av fasad genom motbyggnad eller tillägg av entréer och fönsteröppningar får utföras inom markerade fasadpartier, se avsnitt "Fasadändringar på byggnader med skydds- och varsamhetsbestämmelser" i planbeskrivningen.	
Skydd mot störning		
generellt	Bostäder ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus klaras. Dimensionerande är bland annat musikevenemang i arenan inom Grishuvudet 2, fastigheterna Kylhuset 26, Sandhagen 12 och 13 samt publikströmmar som förekommer i anslutning till evenemang.	Syftet är att säkerställa att bostäderna utformas till bra boendemiljöer. Även annat omgivningsbuller kan behöva beaktas vid uppförande av bostäder för att Folkhälsomyndighetens allmänna råd ska klaras.
generellt	Bostäder ska utformas så att verksamhetsbuller utomhus vid fasad inte överstiger följande riktvärden: 60 dBA ekvivalentnivå vardag dagtid (06-18), 55 dBA ekvivalentnivå kvällstid (18-22) samt lördag, söndag och helgdag kl 06-18 och 50 dBA nattetid (22-06), förutsatt att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida som inte överskrider följande riktvärden: 45 dBA ekvivalentnivå dag- och kvällstid (06-22) och 40 dBA ekvivalentnivå nattetid (22-06).	Syftet är att säkerställa att bostäderna utformas till bra boendemiljöer och att bostäder uppförs så att riktlinjer för verksamhetsbuller Zon B klaras i hela planområdet. Zon B innebär minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida.
generellt	Byggnader ska utföras så att konsekvenser av skyfall beaktas upp till en nivå motsvarande klimatanpassat 100-årsregn.	Säkerställer att byggnader utformas så att tillräcklig hänsyn tas vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bestämmelse	Förklaring	Syfte med bestämmelse
generellt	Ventilationsanläggningar ska placeras och utföras med hänsyn till kringliggande bostäder med avseende på verksamhetsbuller och lukt.	Syftet är att minimera störningar från verksamheter för närliggande bostäder med avseende på buller och lukt.
m1	Vid stor eller måttlig musikpåverkan ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida. Vid stor eller måttlig musikpåverkan ska enrumslägenheter ha stort rum. Vid stor musikpåverkan ska enrumslägenheter inte placeras mot bullerutsatt sida. Se planbeskrivningen avsnitt "Eventbuller" sidan 101.	Syftet är att styra planlösningar och lägenhetsplacering med hänsyn till eventbuller i de lägen som inte omfattas av verksamhetsbuller zon B.
m2	Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.	Säkerställer att byggnader utformas så att översvämning undviks vid ett klimatanpassat 100-års regn.
Administrativa bestämmelser		
Villkor för lov	Startbesked för ändrad markanvändning får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpts eller skyddsåtgärder har vidtagits.	Säkerställer att massor tas om hand rätt vid schaktning och att skyddsåtgärder genomförs vid arbeten invändigt i byggnaden.
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.	

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medför väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Naturmiljö

Utvecklingen av planområdet innebär att gator inom området får gatuträd och att två parker med träd och planteringar kan anläggas. Bostadsgårdarna kan anläggas med planteringar och vegetationstäckta takytor för dagvattenhantering. Kontorskvarteren föreslås också få mer vegetation längs med fasaderna och på vissa takytor jämfört med idag.

För Slakthusområdet som helhet innebär utvecklingen att området kompletteras med ett flertal parker, gatuträd och en dagvattenhantering med renande funktioner, vilket är positivt ur naturhänseende.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen som tillförs Strömmen bedöms minska som en följd av planen. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom planområdet innan avledning sker till den nya dagvattentunneln till Östberga med utlopp i Strömmen Hamnbassängen. Den huvudsakliga reningen sker lokalt inom planområdet genom de dagvattenanläggningar som planeras inom både kvartersmark och allmän plats. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild och stadsbild

Den ändrade markanvändningen bedöms få positiva konsekvenser för Slakthusområdet och närområdet, då den nya användningen innebär att området öppnas upp för allmänheten med nya bostäder, skolor och verksamheter.

Det tidigare hårdgjorda verksamhetsområdet föreslås få gator med trädplanteringar, möblering och en gestaltning som inbjuder till vistelse. De två parkerna inom området planeras med grönska och plats för lek och rekreation. Den föreslagna bebyggelsen har väsentligt högre volymer som innebär en skalförskjutning jämfört

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

det äldre Slakthusområdet. Generellt har planförslaget en höjdskala om 6 våningar med en indragen 7:e våning. De volymer som är högre är placerade mot det större rummet i Centrala parken. Ett undantag är en högre bostadsvolym i 10 våningar inom kvarter K vars läge är mot kontorsbebyggelsen mot öster. De äldre bevarade byggnaderna är tänkta att träda fram i gaturum och blickfång genom att nya volymer placeras mer tillbakadragna och har dämpade kulörer. Förändringen ligger i linje med planprogrammets intentioner om arkitektonisk variation med en mångfald av verksamheter och historiskt djup.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger i närheten av riksintressena för kulturmiljövården Skogskyrkogården (AB 111) och Gamla Enskede (AB 112). Vystudier visar att planförslaget inte är synligt från Skogskyrkogården. Förslaget syns från Gamla Enskede men påverkan bedöms som måttlig till liten på riksintresseuttrycken. Hela Slakthusområdet ingår i en utpekad kulturhistoriskt värdefull miljö enligt PBL 8:13.

Planen innebär att äldre bebyggelse med enklare karaktär rivs för att ge plats till nya kvarter och nya parker. Samtidigt sparas mer intressant och värdefull bebyggelse för att skapa tidsdjup och göra historien läsbar i området. Den bevarade bebyggelsen kommer att ingå i den nya kontexten och inrymma nya verksamheter och en påverkan är därigenom oundviklig. Förslaget innebär att samtliga bevarade byggnader mer eller mindre anpassas efter de nya verksamheternas behov. Anpassningarna i form av nya och förbättrade entréer och sammankopplingar bedöms som positivt då det bidrar till områdets liv och Slakthusområdets flikiga och variationsrika karaktär. De påbyggnader som föreslås i form av nya volymer ger skalförskjutningar som riskerar ge negativ påverkan på ursprungsbyggnaderna och på stadsbilden i stort. I några fall - såsom för Hjälpslaktaren 2, Sandhagen 6, 7 och Charkuteristen 6 - utmanas gränsen för när föreslagna volymer dominerar över ursprungsbyggnaden. Generellt har volymhanteringen gjorts så att påbyggnaden ligger inskjuten och ursprungsvolymen fortsättningsvis tar plats i gaturummet vilket bedöms minska den negativa konsekvensen.
Det bedöms som positivt att även enklare bebyggelse får skyddsbestämmelse och genom det kan berätta om områdets småskaliga näringsverksamhet.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Ett undantag är att den gulklassade befintliga byggnaden på Sandhagen 14 (Hus 16) behöver rivas för att möjliggöra kvarter I. Rivningen motiveras av byggnadens enkla standard utan fullgott klimatskydd och att dess främsta funktion i stadsbilden är att bryta ned skalan mot Slakthushallarna. Som kompensation föreslås kvarter I ha en volym i envåningsskala mot norr och Rökeritorget för att möta Slakthushallarnas skala på liknande sätt. Ett annat undantag är bebyggelsen på Hjälpslaktaren 4 (Hus 27) som också är gulklassad. Byggnadens tekniska livslängd bedöms vara uppnådd. Förslaget innebär att byggnaden rivs men att ny föreslagen bebyggelse har ett formspråk inspirerat av den befintliga byggnaden.

Planförslaget bedöms bevara viktiga siktlinjer mot den mest kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i och utanför planområdet. Påverkan bedöms vara i linje med de avvägningar som gjordes i planprogrammet, med vissa undantag i form av tillkommande volymer.

Störningar och risker

Trafikbuller

För samtliga bostadskvarter klaras Trafikbullerförordningens krav om maximalt 60 dB(A) dygnsekvivalent buller.
Alla bostadskvarter kan ordna en skyddad uteplats på bostadsgårdarna där Trafikbullerförordningen klaras. Några bostäder i kvarter H mot Hallvägen klarar inte stadens målnivå för trafikbuller.

Verksamhetsbuller

De riktvärden som ska följas anges i ”Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med liknande karaktär” (BFS 2020:2).

Bullerkällorna på Sandhagen 11 (restaurangskolan) och Sandhagen 6 behöver åtgärdas och planlösningar på bostäder behöver anpassas för att riktvärden ska kunna uppfyllas.
Under förutsättning att källorna åtgärdas bedöms alla bostäder i kvarter H klara riktvärdena.
Delar av bostäder i kvarter K ska planeras med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida för att klara riktvärdena, även om åtgärder genomförs vid bullerkällorna, motsvarande zon A eller zon B för verksamhetsbuller beroende på läge i kvarteret.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Illustration visar normalplanet i kvarter K och normalplanet för högdelen för kvarter K. Gulmarkerade bostäder klarar riktvärdet för verksamhetsbuller zon B genom planering av bostäder med tillgång till ljuddämpad sida. Genom snedställda balkonger i högdelen vid blå markering klaras ljuddämpad sida för dessa tre bostäder. Structor 2025.

Eventbuller

Bullerutredningen (Structor 2025) har utgått från ett framtidsscenario där eventverksamheter i lokaler inomhus spelar musik på den högsta tillåtna ljudnivån. Utredningen omfattar olika tersband eftersom särskilt låga frekvenser från musik kan uppfattas särskilt störande.

Åtgärder på befintliga lokaler är en förutsättning för planen för att uppnå status ”inomhus”. Det gäller Hosois (Kylhuset 26) befintliga dörrar som behöver förstärkas, Slaktkyrkans (Sandhagen 12) och Hus 7’s (Sandhagen 13) dörrar behöver vara stängda under konserter. I framtidsscenariet kan nya klubbar komma att öppna i Slakthushallarna / fastigheten Kylhuset 26. I det fallet kan åtgärder behövas på fönster, dörrar, samt ventilation för att likställa lokaler med ”inomhus”. Förbindelsehallen bedöms inte kunna uppnå status ”inomhus” på grund av dess kulturhistoriska värden. Dessa lokaler ligger utanför planområdet.

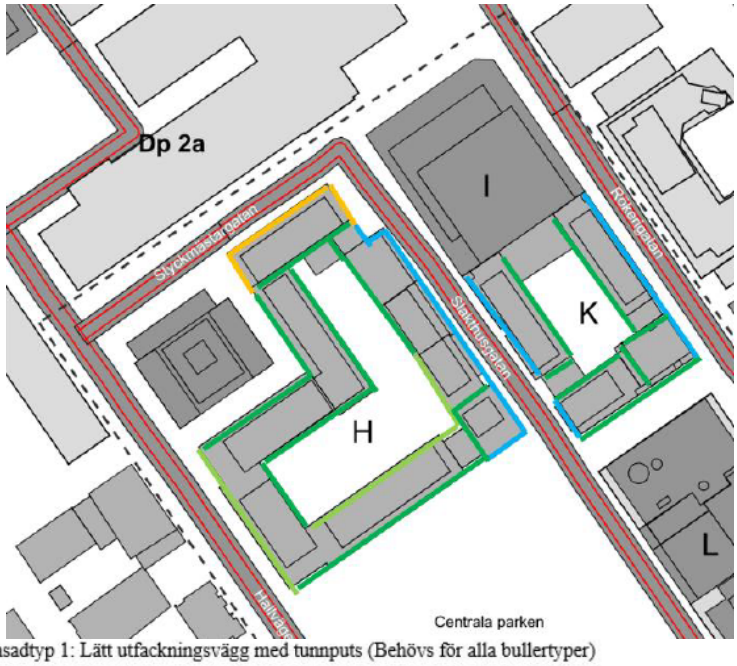
Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Bullerutredningen visar att bostäder kan uppföras inom de föreslagna bostadskvarteren men att anpassningar behöver göras. I kvarteret I längst norrut är lämplig planläggning i stället kontors- och centrumändamål.



Bostäder föreslås inom kvarter H och K. Figuren visar en samlad bedömning av anpassning av bostädernas planlösningar för musikbuller.
Lila = Stor musikpåverkan, stor hänsyn bör tas vid lägenhetsplanering
Gul = Måttlig musikpåverkan, Hänsyn bör tas vid lägenhetsplanering
Grön = Låg musikpåverkan. Fasader ska anpassas men planlösningar behöver inte anpassas. Structor 2025.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Fasadtyp 1: Lätt utfackningsvägg med tunnputs (Behövs för alla bullertyper)

Fasadtyp 2: Sandwichvägg i betong med cellplast. (Behövs för musikbuller)

Fasadtyp 3: Lätt utfackningsvägg med tjockputs/tegel och dämpad dubbel gips på insidan (Behövs för att skydda mot höga musikbullernivåer samt publikströmar)

Fasadtyp 4: Sandwichvägg i betong med stenull. (Behövs för att skydda mot höga musikbullernivåer)

Illustration över olika rekommenderade fasadtyper som bedöms behövas för bostäderna. Bullerutredningen avsnitt 10.4.1 (Structor 2025)

De åtgärder och anpassningar som ger effekt på inomhusmiljön är

- *<u>Vid stor musikpåverkan:</u> Genomgående bostäder med möjlighet till sovrum mot skyddad sida eller enkelsidiga lägenheter mot skyddad sida. Anpassning i fasadtyp.*
- *<u>Vid måttlig musikpåverkan:</u> Tillgång till olika fasader i olika riktning (lägenheter går över hörn). Tillgång till indragen balkong där vädring kan ske bort från bullerkällan. Anpassning i fasadtyp.*
- *<u>Vid måttlig musikpåverkan:</u> Enrumslägenheter kan behöva utföras med stort rum mot bullerutsatt sida. Anpassning i fasadtyp.*
- *<u>Vid låg musikpåverkan: F</u>asader i utsatta lägen har anpassade fasad- och fönstertyper som är extra skyddande mot buller*
- *<u>Övriga anpassningar:</u> lägenheter har möjlighet till forcerad ventilation för att förbättra inomhusmiljön varma årstiden.*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Anpassningarna ovan kan användas i kombinationer. Oavsett situation och anpassningar ska Folkhälsomyndighetens riktvärden klaras i samtliga bostadsrum.

Föreslagen bostadsplanering för kvarter K.



Normalplan med lägenhetsanpassningar i kvarter K. Bild ur Bullerutredningen avsnitt 10.3. Structor 2025

Kvarteret K innehåller 126 bostäder och bedöms vara utsatt för hög – måttlig påverkan från eventbuller. Merparten av bostäder med fasad mot Slakthusgatan, Rökerigatan och Slakthusgränd **behöver** anpassningar i planlösning så att genomgående bostäder eller sovrum mot dämpad sida kan erhållas. För några lägenheter mot gård samt i mittdelen av lamell mot Slakthusgränd (vita) med måttlig musikpåverkan **behöver som minst** anpassningar i fasad och fönster göras.

Föreslagen bostadsplanering för kvarter H i Hjälpslaktaren 4.

Kvarteret innehåller 108 bostäder och bedöms vara utsatt för hög – måttlig påverkan från eventbuller. Alla bostäder med fasad mot Slakthusgatan och Styckmästargatan **behöver** anpassningar i planlösning så att genomgående bostäder eller sovrum mot dämpad sida kan erhållas. Enkelsidiga ettor med stort rum mot fasad med stor musikpåverkan ska undvikas. För femrumslägenheten i det nordvästra hörnet har en kombination av

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

bulleranpassningar gjorts: Ett stort rum har planerats mot den bullrigaste fasaden, bostaden går över hörn samt att sovrummen placerats mot mindre bullrig sida där en indragen balkong ger ytterligare ljudskugga åt två av sovrummen.
För tvårumslägenheter (vita) mot gården med måttlig musikpåverkan **behöver** som minst anpassningar i fasad och fönster göras.

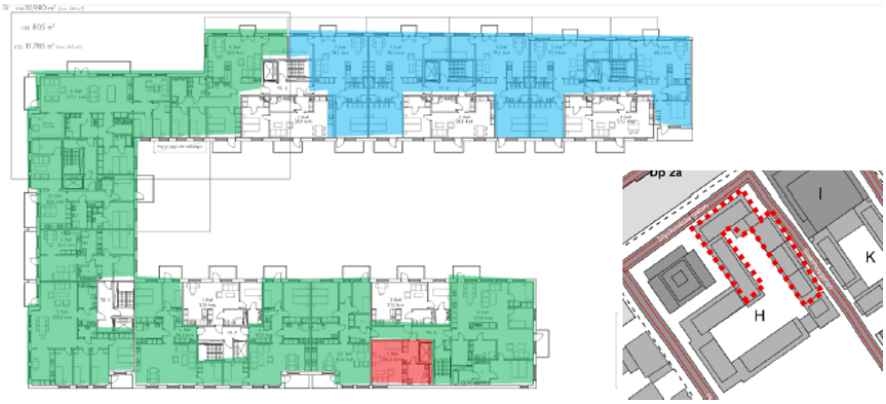


Bild ur Bullerutredningen avsnitt 10.3. Structor 2025

Föreslagen bostadsplanering för kvarter H västra.

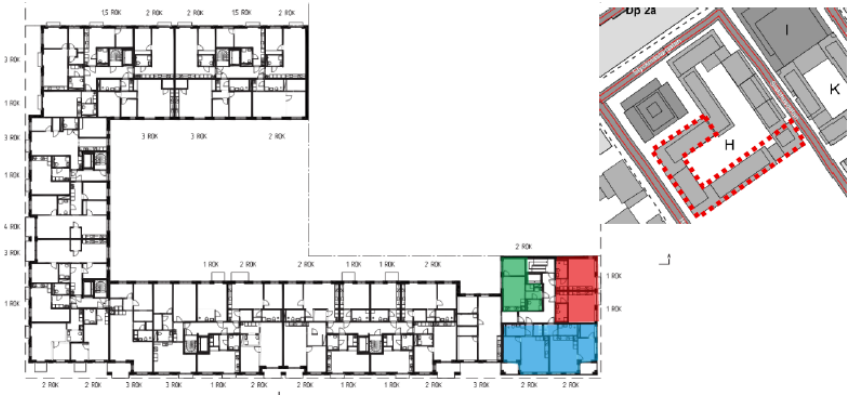


Bild ur Bullerutredningen avsnitt 10.3. Structor 2025

Kvarteret innehåller 215 bostäder och bedöms vara utsatt för måttlig – låg påverkan från eventbuller. I det mest utsatt läget mot Slakthusgatan **behöver** bostäder planeras som antingen genomgående, dubbelsidiga, eller som ettor med stora rum. I läget med låg musikpåverkan **kan en** kombination av anpassningar göras i planlösningar, fasader och fönster.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Sammanfattning bostäder och buller i planområdet
För att klara kraven bedöms att extra bullerdämpande fasadtyper används i merparten av bostadshusen. Därtill behöver särskilda planlösningar tillämpas både för att klara kraven för verksamhetsbuller och eventbuller. Åtgärder behövs på lokaler inom Kylhuset 26 (Hosoi) och Sandhagen 12, 13 (Slaktkyrkan och Hus 7). De ligger utanför planområdet. Om åtgärderna inte genomförs är konsekvensen att verksamheterna kommer behöva sänka volymen eller stänga verksamheten.

Bedömningen i bullerutredningen är att om bostäder uppförs så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus klaras för eventbullernivåerna, så klaras även inomhusvärdena för trafik- och verksamhetsbullernivåerna som finns i området.

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering med 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och 60 minuters varaktighet för planerad bebyggelse i hela Slakthusområdet har utförts. Förslaget inom planetappen innebär att den huvudsakliga gatustrukturen och kvartersindelningen behålls, men med ny höjdsättning samt att två nya parker anläggs för att kunna härbärgera vatten vid skyfall. Med ny exploatering, ny höjdsättning på gata, uppdimensionering av ledningsnätets kapacitet till 20–30-årsregn och med implementering av både dagvatten- och skyfallsåtgärder så minskar den generella översvämningsrisken inom och nedströms planområdet jämfört med befintlig situation. Framkomligheten under skyfall bedöms som god. På Styckmästargatan kan vattendjup upp emot 20 cm bildas. I resten av planområdet genereras inga vattendjup över 10 centimeter. Höjdsättningen av allmän plats bedöms tillräcklig för att leda vatten åt önskat håll och för att undvika flöden in på kvartersmark. Höjdsättningen av kvartersmark är generellt tillräcklig. Inom kvarter L och N bedöms att enstaka åtgärder i form dräneringsrännor och höjdsättning behövs för att ytterligare minimera risken för översvämning. Vid det simulerade klimatkompenserade 100-årsregnet påvisas ingen risk för skadeverkande översvämning på oönskade platser, under förutsättning att åtgärder genomförs i kv L och N.

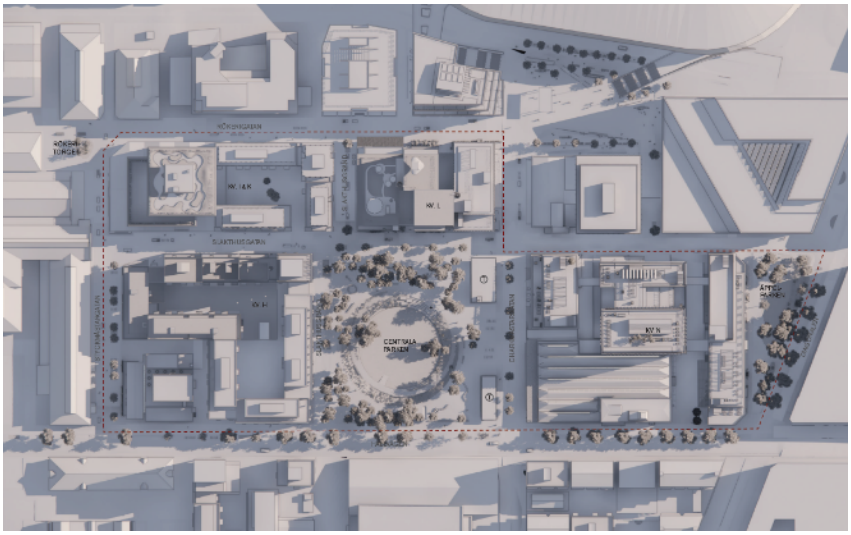
Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Avrinningsvägar vid framtida situation inom och i anslutning till detaljplanegränser för DP 2B. Svarta pilar indikerar generell flödesriktning. Nyanser av orange indikerar olika storlekar på flödet, större flöden vid mörk nyans. (SWECO, 2025)

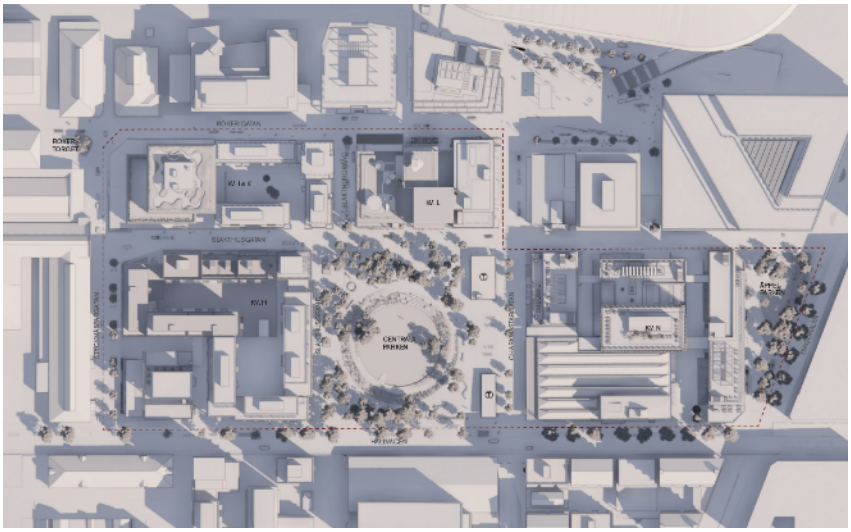
Ljusförhållanden och lokalklimat

Under tidiga morgnar och kvällar den mörkare årstiden är planområdet relativt skuggigt beroende på läget i stadslandskapet då högre byggnader eller berg skuggar. Centrala parken och Äppelparken har goda solförhållanden.

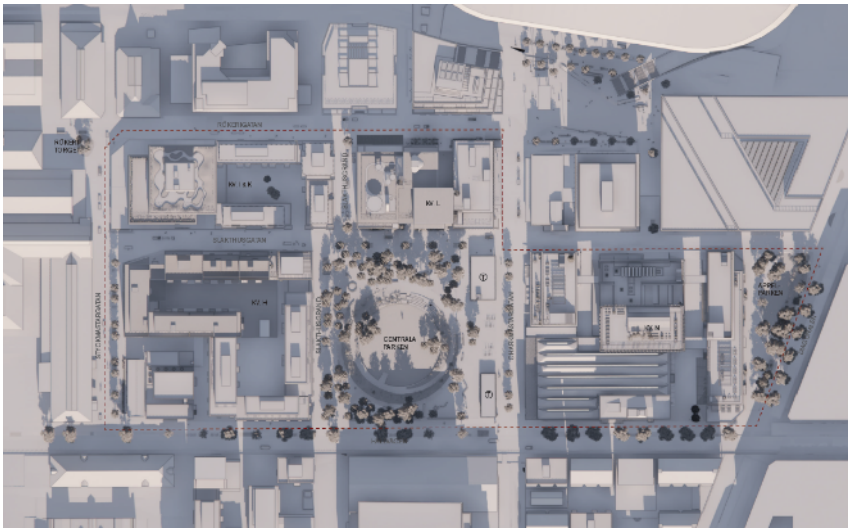


Solstudie 20 mars kl. 9. Kjellander Sjöberg

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051



Solstudie 20 mars kl. 12. Kjellander Sjöberg



Solstudie 20 mars kl. 15:00. Kjellander Sjöberg

Förorenad mark

Till följd av de historiska verksamheterna inom Slakthusområdet finns det förorenad mark av varierad föroreningsgrad inom planområdet. Under planprocessen har markmiljön undersökts och ett sammanfattande PM för föroreningssituationen i planetappen har tagits fram (Liljemarks 2025).
På de fastigheter där byggnader ska bevaras är bedömningen att inget åtgärdsbehov föreligger för att genomföra planen.
På de fastigheter där byggnader kommer att rivas behövs ytterligare undersökning av massor och åtgärder för att hantera eventuellt förorenade massor. Dessa åtgärder kan ske i samband med entreprenad. Planen bedöms som lämplig för ändamålet.
För de fastigheter där massor ska undersökas i samband med

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

entreprenad finns ett villkor för lov i planen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att massor tas om hand rätt vid rivning och schaktning.

Socialt värdeskapande analys, barnkonsekvenser

Planförslaget har utvecklats för att svara mot stadens övergripande stadsbyggnadsmål i översiktsplanen. Sociala värden och värden för barns vardagsmiljö som planen möjliggör eller säkerställer beskrivs nedan.

En växande stad
Förslaget innebär att Slakthusområdet utvecklas som blandstad med bostadskvarter och kontors- och centrumkvarter. Alla kvarter planeras för att bottenvåningarna mot gata ska innehålla publika lokaler som bidrar till ett levande stadsliv en stor del av dygnet. Där kan olika verksamheter etableras som stärker det sociala livet. Planen möjliggör både bostadsrätter och hyresrätter. Ett kontinuerligt samarbete mellan staden och de olika aktörerna finns för att förenkla för befintliga hyresgäster och verksamhetsutövare under den etappvisa utbyggnaden.
Planen bidrar till att en blandning av mötesplatser, kultur och evenemang ska finnas. De planerade bostäderna uppförs så att de befintliga eventverksamheterna i Slakthushallarna fortsatt ska kunna bedriva sin verksamhet.

En sammanhängande stad
Planen ansluter till Slakthusområdets övergripande gatustruktur som kopplar samman området med kringliggande stadsdelar. Gatorna utformas med gående och cyklister i åtanke. Ledstråk för synsvaga binder samman kvarteren med viktiga målpunkter i området. Tunnelbanan som får uppgångar inom området säkerställer en effektiv kollektivtrafik för resor till resten av staden.
Kontorskvarterens utformas så att entréer och öppningar möter kringliggande gator och att barriärer på så sätt undviks genom indragna fasadpartier, kvartersgränder, lastkajer och portiker. Dessa leder in i kvarteren och på så sätt bidrar arkitektur och volymer till en zon mellan gatan och kvartersmarken där socialt liv kan finnas och berika området. I kvarteret Charkuteristen möjliggörs ett större kvarterstorg, Möllers plats, med eftermiddagssol för publika verksamheter.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

God offentlig miljö
Gestaltningen av gator hänger samman i hela Slakthusområdet vilket bidrar till en egen identitet och karaktär som kommer vara speciell i staden. Inom planområdet planeras de flesta gatorna bilfria eller som gångfartsgator. Gatorna har ett gemensamt golv utan kantsten, många gatuträd, kantas av en fris och en gatumöblering som uppmuntrar till låg fart och vistelse. Hallvägen är den gata som planeras för genomfartstrafik med avskild cykelbana. Centrala parken och Äppelparken planeras mångfunktionellt för att fungera både som gröna oaser med rikliga planteringar, lekplats, hängyta och skyfallshantering. De bevarade kulturhistoriska byggnaderna bidrar till områdets identitet tillsammans med de gator och parker som planeras. På kvartersmark är det möjligt att använda äldre lastkajer för verksamheter som ”kommer ut” i gatan vilket bidrar till socialt liv i gatumiljön. Byggnader på kvartersmark möter gatan på olika sätt vilket bidrar till flikighet och platsbildningar.

En klimatsmart och tålig stad
Slakthusområdet har planerats utifrån framkomlighetsstrategin där gående och cyklister har företräde framför personbilstrafik. Området innehåller ett mobilitetshus för boendes bilparkeringsbehov, där det också finns tillgång till lastcyklar och poolbilar. Mobilitetshuset har ett leveransrum dit leveranser kan ske vid näthandel. På gator finns enbart tillgängliga parkeringsplatser samt angöring till lokaler. Kontorskvarteren har endast möjlighet till ett begränsat antal parkeringsplatser. Genom detta hålls bilanvändandet nere och gatumarken används yteffektivt för gång- och cykeltrafikanter, träd, dagvattenhantering och planteringar. Tunnelbanan byggs ut i området vilket ytterligare bidrar till ett hållbart resande. Gatu- och parkmark planeras för ett stort antal nya träd och planteringar. Olika inhemska arter ska bidra till biologisk mångfald. Träd planteras i kolbäddar som också har funktionen att fördröja och rena dagvatten.

Konsekvenser för barns vardagsliv
Idag är planområdet i huvudsak ett verksamhetsområde där barn mellan 0 – 14 år inte rör sig eller har målpunkter. De befintliga kulturscenerna och gymnasieskolan är målpunkter för ungdomar och kommer vara det även fortsättningsvis. Planen innebär att barn kommer bo och röra sig i området till vardags. De bägge bostadskvarteren planeras med kringbyggda bostadsgårdar där barn kan vistas och det finns lekmöjligheter. Gatustrukturen och

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

gestaltningen av allmän plats planeras som en mer barnvänlig miljö med gångfartsområden, lågfartsområden och delvis bilfria gator. De föreslagna parkerna kommer också bidra till en miljö som uppmuntrar till vistelse, rekreation och som upplevs trygga och överblickbara. I kringliggande etapper planeras för förskola och en grundskola. En ny gymnasieskola är byggd som planeras öppna hösten 2026. Planen bidrar till fler möjliga publika lokaler i alla kvarterens bottenvåningar. Det bidrar till att befolka gaturummen vilket är bra för den upplevda tryggheten.

Tidplan

Granskning	Februari 2026
Godkännande	Februari 2027

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning i samband med bygglov och bygganmälan. Exploateringsnämnden genom dess exploateringskontor medverkar genom markägaransvar samt bekostar och genomför åtgärder på allmän plats. Kontoret 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. Lantmäterimyndigheten utför fastighetsbildning, vilket krävs för att bygglov ska kunna ges i enlighet med planen. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

Respektive byggaktör finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse, anläggningar, ledningar och iordningställande av utemiljö på kvartersmark.

Region Stockholm genom dess Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) ansvarar för utbyggnad av tunnelbana genom

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

delar av planområdet, samt att dess Trafikförvaltning ansvarar för planering av busslinjenät och uppförande och underhåll av busshållplatser. Trafikförvaltningen bevakar påverkan på tunnelbaneanläggningen under förvaltningsskedet och därmed även byggnationer som avses tillkomma ovanpå tunnelbaneanläggningen i framtiden.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Stockholm vatten och avfall (SVOA) är huvudman för vatten-, avlopps och sopsugssystem. Ellevio är huvudman för el, Stockholm Exergi för fjärrvärme och fjärrkyla och Gasnätet Stockholm AB för gassystem. Tele2, Stokab samt Skanova är huvudman för data och teleledningar.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen ska regleras i avtal mellan staden och byggaktörerna, samt mellan byggaktörerna och andra parter innan beslut om antagande av planförslaget. Avtal som ska regleras mellan byggaktörerna och andra parter än staden är bland annat avtal rörande mobilitetshuset inom kvarter H och elnätstationer inom kvarter H och I.

Innan beslut om antagande av detaljplanen fattas ska avtal tecknas för att reglera åtgärder för verksamhetsbuller inom Sandhagen 6 och Sandhagen 11 med hänsyn till bostadsbyggelse inom Sandhagen 4 och 5.

Avtal för att reglera åtgärder för verksamhetsbuller inom Sandhagen 6 och Sandhagen 11, med hänsyn till bostadsbyggelse inom Sandhagen 4 och 5, ska tecknas mellan berörda parter. För Sandhagen 6 ska avtal träffas mellan tomträttshavare för Sandhagen 6 och byggaktör för Sandhagen 4 och 5. För Sandhagen 11 regleras åtgärderna i överenskommelse om exploatering mellan staden och tomträttshavaren till Sandhagen 11 som del av planläggningen för etapp 2A i Slakthusområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att följande detaljplaner upphör att gälla i sin helhet inom planområdet:

- *Stadsplan 1715D från 1945 medger industriändamål och trafikområde.*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

- *Stadsplan 3274 från 1946 medger industri och trafikområde.*
- *Stadsplan Pl 3372 från 1946 medger industri.*
- *Stadsplan 4051 från 1952 medger industri och trafikändamål.*
- *Pl 5058 från 1957 medger gata och park.*
- *Pl 7450A från 1974 medger gatumark.*
- *Dp 2008-09117 från 2010 medger idrotts-, kultur- och centrumändamål.*

Planförslaget innebär att följande plan delvis ändras i område mellan tunnelbanans bergtunnel och paviljongbyggnaderna ovan mark.

- *ÄDp 2014-18909 vann laga kraft den 16 september 2019 och medger tunnelbana i bergtunnel.*

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplanen berör 16 hela fastigheter:

- *Hjälpslaktaren 1, 2, 4, 6, 7, 8 och 9*
- *Sandhagen 3, 4, 5, 6, 7 och 14*
- *Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 samt*
- *Johanneshov 1:2.*

Planområdet berör del av:

- *Johanneshov 1:1*
- *Sandstugan 3.*

Hjälpslaktaren 4 ägs av Hjälpslaktaren 4 AB. Övriga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

Av de av kommunen ägda fastigheterna inom planområdet är 11 upplåtna med tomträtt:

- *Hjälpslaktaren 1, 2, 8 är upplåtna till John Mattson AB.*
- *Sandhagen 6 är upplåten åt Castellum.*
- *Sandhagen 7 är upplåten åt Svenska Hus AB.*
- *Sandhagen 14 är upplåten åt Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB.*
- *Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 är upplåtna åt Castellum.*

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planen möjliggör markanvändning för centrumändamål, verksamheter med begränsad omgivnings-

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

påverkan, kontor, bostäder, tunnelbana och teknisk anläggning inom kvartersmark. Allmän plats planläggs som gata och park.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra separata fastigheter som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Vissa kvarter planeras för att innefatta flera fastigheter. Kvartersmarken idag är i huvudsak planlagd för industri, men kvartersmark för trafikändamål finns också. Allmänna platsen är planlagd som gata idag. Generellt inom planområdet utökas befintlig kvartersmark på alla sidor som angränsar mot allmän plats, gata, med en zon på 0,5 meter kvartersmark. Inom planområdet finns undantag från denna regel.



Bilden visar de ändringar gällande användning av mark som planförslaget medför. En mer detaljerad redovisning per fastighet finns nedan.
Teckenförklaring:
Röd (ljusare) – fortsatt allmän plats
Röd (mörkare) – ändras från kvartersmark till allmän plats
Gul (ljusare) – fortsatt kvartersmark
Gul (mörkare) – ändras från allmän plats till kvartersmark

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Randigt – fortsatt kvartersmark för tunnelbana under mark
Blå linje – planområdesgräns

Det skrafferade området visar tunnelbanans utbredning inom området. Det finns ett befintligt servitut för tunnelbanan. Detaljplan för den nya tunnelbanan är (ÄDp 2014–18909) där genomförandettiden gått ut. Planförslaget bekräftar tunnelbanans detaljplan under planområdet. För att säkerställa utrymme för ny tunnelbana i detaljplanen införs användning T1, samt begränsningar i schaktdjup.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i området, dock planeras ej för detta i dagsläget. Prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Genomförande av detaljplanen innebär att delar av den befintliga bebyggelsen avses rivas. Se tabell nedan. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Område utlagt som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholms stad ägd allmän platsfastighet.
Nedan redovisas konsekvenser för respektive fastighetsägare uppdelat i den norra, mellersta och södra delen. Åtgärderna hanteras i överenskommelse mellan respektive fastighetsägare/ tomträttshavare och Stockholm stad genom exploaterings-kontoret.

Fastighetsrättsliga konsekvenser i den norra delen



Illustrationen ovan visar förändring i gällande markanvändning i den norra delen.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Fastighet	Konsekvenser av detaljplanen
Hjälpslaktaren 1	En del av Hjälpslaktaren 1 (mörkare röd) närmast Hallvägen planläggs som allmän platsmark för att möjliggöra utbyggnad av gata och avses regleras till Johanneshov 1:1. Ytan är ca 35 kvm. Vid behov kan fastighetsbildning ske så att fastighetsindelningen stämmer överens med planerad byggnation. Befintlig byggnad på Hjälpslaktaren 1 avses rivas.
Hjälpslaktaren 2	En del av Hjälpslaktaren 2 (mörkare röd) närmast Hallvägen ändras från kvartersmark till allmän platsmark för att möjliggöra utbyggnad av gata och avses regleras till Johanneshov 1:1. Ytan är ca 20 kvm. En del av fastigheten Johanneshov 1:1 (mörkare gul) i hörnet Hallvägen och Styckmästargatan ändras från allmän platsmark till kvartersmark och avses regleras till Hjälpslaktaren 2. Ytan är ca 30 kvm.
Hjälpslaktaren 4	En del av fastigheten Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Hjälpslaktaren 4 vid Slakthusgatan ändras från allmän platsmark till kvartersmark och avses regleras till Hjälpslaktaren 4. Ytan är ca 35 kvm. Befintlig bebyggelse på Hjälpslaktaren 4 avses rivas.
Johanneshov 1:1	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare röd) öster om Sandhagen 3, 4, 5 och 14 vid Rökerigatan ändras från kvartersmark till allmän platsmark med markanvändningen gata.
Johanneshov 1:1 och 1:2	Johanneshov 1:2 och del av Johanneshov 1:1 (ljusare röd) vid Slakthusgatan och Styckmästargatan ska fortsatt vara allmän plats med markanvändningen gata.
Sandhagen 3	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Sandhagen 3 vid Slakthusgatan planläggs som kvartersmark och avses regleras till Sandhagen 14. Ytan är ca 15 kvm.
Sandhagen 4	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Sandhagen 4 vid Slakthusgatan planläggs som kvartersmark och avses regleras till Sandhagen 4. Ytan är ca 15 kvm. Vid behov kan fastighetsbildning ske så att fastighetsindelningen stämmer överens med planerad byggnation.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Sandhagen 5	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Sandhagen 5 vid Slakthusgatan planläggs som kvartersmark och avses regleras till Sandhagen 5. Ytan är ca 10 kvm. Vid behov kan fastighetsbildning ske så att fastighetsindelningen stämmer överens med planerad byggnation.
Sandhagen 14	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Sandhagen 14 vid Slakthusgatan och Rökeritorget planläggs som kvartersmark och avses regleras till Sandhagen 14. Ytan är ca 35 kvm.

Fastighetsrättsliga konsekvenser i den mellersta delen



Illustrationen ovan visar förändring i gällande markanvändning i den mellersta delen.

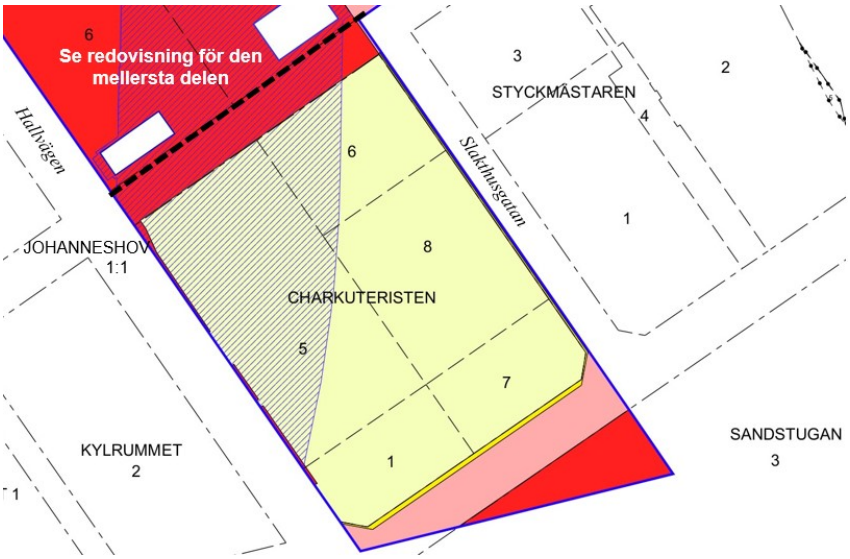
Fastighet	Konsekvenser av detaljplanen
Hjälpslaktaren 6	Hjälpslaktaren 6 (mörkare röd) ska regleras bort från Hjälpslaktaren 6 och planläggs som allmän platsmark för att möjliggöra park. Ytan är ca 4 000 kvm.
Hjälpslaktaren 7	Den södra delen av fastigheten Hjälpslaktaren 7 samt del närmast Hallvägen (mörkare röd) ska regleras bort från Hjälpslaktaren 7 och planläggas som allmän platsmark för att möjliggöra park och gata. Ytan är ca 550 kvm. Vid behov kan fastighetsbildning ske så att fastighetsindelningen stämmer överens med planerad byggnation.
Hjälpslaktaren 8	Del av Hjälpslaktaren 8 (mörkare röd) ska regleras bort från Hjälpslaktaren 8 och planläggas som allmän platsmark för att möjliggöra park. Ytan är ca 950 kvm.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Hjälpslaktaren 8 vid Slakthusgatan planläggs som kvartersmark och avses regleras till Hjälpslaktaren 8. Ytan är ca 10 kvm. Vid behov kan fastighetsbildning ske så att fastighetsindelningen stämmer överens med planerad byggnation. Befintlig bebyggelse på Hjälpslaktaren 8 avses rivas.
Hjälpslaktaren 9	Hjälpslaktaren 9 (mörkare röd) ska regleras bort från Hjälpslaktaren 9 och planläggs som allmän platsmark för att möjliggöra park. Ytan är ca 3 400 kvm.
Johanneshov 1:1	Del av Johanneshov 1:1 (ljusare röd) öster om Hjälpslaktaren 8 och 9 vid Slakthusgatan ska fortsatt vara allmän platsmark med markanvändningen gata. Del av Johanneshov 1:1 (mörkare röd) öster och norr om Sandhagen 6 samt öster och söder om Sandhagen 7 planläggs som allmän platsmark med markanvändningen gata.
Sandhagen 6	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Sandhagen 6 planläggs som kvartersmark och avses regleras till Sandhagen 6. Ytan är ca 60 kvm.
Sandhagen 7	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Sandhagen 7 mot Slakthusgatan och Rökerigatan planläggs som kvartersmark och avses regleras till Sandhagen 7. Ytan är ca 40 kvm.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Fastighetsrättsliga konsekvenser i den södra delen



Illustrationen ovan visar förändring i gällande markanvändning i den södra delen.

Fastighet	Konsekvenser av detaljplanen
Charkuteristen 1	Del av Charkuteristen 1 (mörkare röd) närmast Hallvägen förs över till allmän platsmark för att möjliggöra utbyggnad av gata och ska regleras till Johanneshov 1:1. Ytan är ca 5 kvm. Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Charkuteristen 1 Slakthusgatan samt i den södra delen ändras från allmän platsmark till kvartersmark och avses regleras till Charkuteristen 1. Ytan är ca 65 kvm.
Charkuteristen 5	Del av Charkuteristen 5 (mörkare röd) närmast Hallvägen planläggs som allmän platsmark för att möjliggöra utbyggnad av gata och avses regleras till Johanneshov 1:1. Ytan är ca 75 kvm. Del av Johanneshov 1:1 (ljusare gul) närmast Charkuteristen 5 mot norr ska planläggas som kvartersmark och avses regleras till Charkuteristen 5. Ytan är ca 15 kvm.
Charkuteristen 6	Del av Johanneshov 1:1 (ljusare och mörkare gul) närmast Charkuteristen 5 mot norr och öster ska planläggas som kvartersmark och avses regleras till Charkuteristen 5. Ytan är ca 35 kvm.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Charkuteristen 7	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Charkuteristen 7 mot söder och öster ska planläggas som kvartersmark och avses regleras till Charkuteristen 7. Ytan är ca 75 kvm.
Charkuteristen 8	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare gul) närmast Charkuteristen 8 vid Slakthusgatan ska planläggas som kvartersmark och avses regleras till Charkuteristen 8. Ytan är ca 30 kvm.
Johanneshov 1:1	Del av Johanneshov 1:1 (ljusare röd) i den södra delen kommer fortsätta vara allmän platsmark med markanvändningen park.
Johanneshov 1:1	Del av Johanneshov 1:1 (mörkare röd) norr om Charkuteristen 5 och 6 kommer ändras från kvartersmark till allmän platsmark för att möjliggöra gata.
Sandstugan 3	Del av Sandstugan 3 (mörkare röd) ändras från kvartersmark till allmän platsmark för att möjliggöra park.

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.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade. Genomgång och säkerställande av befintliga rättigheter samt behov av nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Befintlig gemensamhetsanläggning inom området

- *Hjälpslaktaren ga:1 (Förbindelsebyggnad med invändig trappa/kaj/lyftbord, inklusive brandklassade dörrar till anslutande byggnader) för Hjälpslaktaren 1 och 2. Planens genomförande innebär att gemensamhetsanläggningen upphör att gälla.*

Befintliga rättigheter inom området

Rättigheterna bedöms inte behöva planstöd.

- *Servitut för ledning mm som belastar Charkuteristen 6 till förmån för Charkuteristen 5, 8. Akt 01-IM2-78/8448.1. Servitutets fortsatta behov vid planens genomförande ska*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

utredas.

- *Servitut för värmecentral som belastar Charkuteristen 6 till förmån för Charkuteristen 8. Akt 01-IM2-57/850.1. Servitutets fortsatta behov vid planens genomförande ska utredas.*
- *Servitut för underhåll i fasad mm som belastar Hjälpslaktaren 6 till förmån för Hjälpslaktaren 7. Akt 0180-A57/1995.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.*
- *Servitut för servisledningar för varmvatten och värme som belastar Hjälpslaktaren 6 till förmån för Hjälpslaktaren 7. Akt 01-IM2-96/16787.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.*
- *Servitut för servisledningar för kallvatten som belastar Hjälpslaktaren 6 till förmån för Hjälpslaktaren 7. Akt 01-IM2-96/16789.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.*
- *Servitut för ledning mm som belastar Hjälpslaktaren 8 till förmån för Johanneshov 1:1.Akt 01-IM2-60/2071.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.*
- *Servitut för tunnelbaneanl. med skyddszon belastar Hjälpslaktaren 4 mfl till förmån för Ladugårdsgärdet 1:29. Akt 0180K-2022-13236.1. Planens genomförande innebär att servitutet fortsatt ska gälla.*
- *Servitut för tunnelbaneanl. med skyddszon belastar Charkuteristen 5-6, 8, Hjälpslaktaren 6, 8-9, Sandhagen 3-7, 11-14 m fl till förmån för Ladugårdsgärdet 1:29 Akt 0180K-2022-19421.1. Planens genomförande innebär att servitutet fortsatt ska gälla.*
- *Servitut för område belastar Sandhagen 4 till förmån för Sandhagen 3, Akt 0180IM-08/5423.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.*
- *Servitut för tillfart belastar Sandhagen 3 till förmån för Sandhagen 4 Akt 0180IM-08/5409.1. Planens genomförande innebär att servitutet upphör att gälla.*
- *Servitut för väg belastar Johanneshov 1:1, Sandhagen 12 till förmån för Sandhagen 11. Akt 0180-A100/1989.1. Servitutets fortsatta behov vid planens genomförande ska utredas.*
- *Servitut för väg belastar Johanneshov 1:1, Sandhagen 12 till förmån för Sandhagen 8 och Sandhagen 9. Akt 0180-*

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

A160/1983.1. Servitutet hanteras inom planetapp Dp 4A Evenemangskvarteren.

- *Servitut för väg belastar Johanneshov 1:1 till förmån för Sandhagen 12. Akt 0180K-P2018-15373.2. Servitutet hanteras inom planetapp Dp 2A Kulturkvarteren.*

I och med planens genomförande föreslås att följande rättigheter inrättas.

- *Servitut till förmån för Charkuteristen 5 för ledningar som belastar Johanneshov 1:1.*
- *Servitut till förmån för Sandhagen 6 för skärmtak mot Rökerigatan som belastar Johanneshov 1:1.*
- *Servitut till förmån för Sandhagen 7 för trappa mot Rökerigatan som belastar Johanneshov 1:1.*
- *Servitut till förmån för Sandhagen 14 för underhåll av fasad, samt utkragande byggnadsdelar som belastar Sandhagen 4.*
- *Servitut till förmån för Sandhagen 4 för utkragande byggnadsdelar / balkonger som belastar Sandhagen 14.*
- *Servitut för linspänd belysning över allmän plats som avses fästas i fasader på kvartersmark.*
- *Servitut för tekniska anläggning, elnätstation, som belastar fastigheterna Hjälpslaktaren 1 och Sandhagen 14.*

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna 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. Privata fastighetsägare bekostar sin del av utbyggnaden av den allmänna platsmarken genom exploateringsbidrag, detta regleras i exploateringsavtal mellan staden och aktuell fastighetsägare.

Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i överenskommelse om exploatering, samt exploateringsavtal, mellan staden och byggaktörerna.

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

Vatten och avlopp
Stockholm Vatten och avfall AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för anslutningsavgifter till ledningsnätet.

Gatukostnader
Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Stadens intäkter från projektet utgörs av tomträttsavgälder och markförsäljning. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

Fastighetsbildning
Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar för fastighetsbildning och förrättningen regleras i de överenskommelser som respektive byggaktör träffar med staden.

El och tele m.m.
Staden och de ledningsägande bolagen bekostar omläggning och nyanläggning av ledningar på allmän platsmark, om inget annat avtalats. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

Tomträttshavarna/fastighetsägare förbinder sig att i samråd med trafikkontorets belysningsexperter projektera och genomföra belysningsanordning inom tomträtten/fastigheten samt teckna upplåtelseavtal med trafikkontoret för belysningsanordningen.

Utformning, investerings- och kostnadsansvar av utrymme för nätstationer regleras i avtal mellan Ellevio och Atrium Ljungberg AB och mellan Ellevio och John Mattson AB.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder
Staden ansvarar för hantering av förorenade massor och anläggningar inom allmän platsmark. För de framtida fastigheterna, som staden avser att sälja eller upplåta med tomträtt till byggaktörerna, gör staden en bedömning om det kan förekomma föroreningar och bekostar egna provtagningar för att klarlägga behovet av efterbehandlingsåtgärder. Staden tar vid

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051

behov fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen av marken för att den ska kunna användas enligt ändamålet i detaljplanen. Stadens och byggaktörernas kostnadsansvar förknippade med hantering och avsättning av massor regleras i överenskommelse om exploatering, samt i exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området men kommer att byggas ut i detaljplanen. Brandvatten för planområdet kommer att lösas med ett konventionellt brandpostsystem.

Dagvatten

Dagvattnet separeras från det kombinerade systemet inom den nya detaljplanen.

El/Tele

Ellevio försörjer området med el. Nya ledningar, elskåp och elnätstationer behöver byggas ut inom detaljplanen.
Stokab, Skanova och Tele 2 har fibernät som byggs ut så att alla fastigheter kan ansluta sig.

Fjärrvärme

Möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns. Befintligt nät byggs ut så att det når alla fastigheter. Enstaka fastigheter förses med gas och fjärrkyla.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen har fått laga kraft.

SLUT

Godkänt dokument - William Stepp, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-02-03, Dnr 2019-08051