

**Handläggare**  
Elin Lundbäck  
Telefon 08-508 27 131**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

**Startpromemoria för planläggning i  
Slakthusområdet för:  
Del av fastigheten Sandhagen 2 m.fl. i stadsdelen  
Johanneshov, dnr 2019-05073 (hotell, kontor och  
centrumändamål) samt  
Del av fastigheten Enskede gård 1:1 invid Arenan  
2 i stadsdelen Johanneshov, dnr 2019-15818  
(bergrum under gata)**

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetena påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

**SAMMANFATTNING**

Start-PM berör två detaljplaner, dels detaljplan för Sandhagen 2 m.fl., dels detaljplan för del av Enskede gård 1:1 invid Arenan 2. Detaljplan för Sandhagen 2 m.fl. syftar till att möjliggöra ett nytt kvarter vid norra entrétorget i Slakthusområdet. Kvarteret är tänkt att innehålla hotell och kontor med lokaler i bottenvåning ovan redan planlagd tunnelbaneentré i Slakthusområdet. Detaljplanen medför att tunnelbanans detaljplan med pågående genomförandetid påverkas och behöver ändras. Detaljplan för del av Enskede gård 1:1 syftar till att möjliggöra utbyggnad av ett bergrum under Arenavägen för att i framtiden möjliggöra ytterligare en tunnelbaneuppgång vid Globen Shoppings tilltänkta huvudentré.

Kvarteret vid norra entrétorget, tillsammans med tunnelbaneuppgången, förväntas bli en central mötesplats och viktig målpunkt i Slakthusområdets östra del för boende, verksamma och besökare i närområdet.

Frågor att studera vidare i planprocessen är hur förslaget hanterar mötet med omkringliggande kulturmiljö, byggnadsvolym, aktiva

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

bottenvåningar, arkitektonisk gestaltning och mötet med de offentliga rummen. Planarbetet förutsätter ett nära samarbete med Förvaltningen av utbyggnad av tunnelbanan (FUT).

Fastigheten Sandhagen 2 inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden markanvisade fastigheten till Atrium Ljungberg AB den 2019-05-06. Bergrummet planeras under gata, som ägs av Stockholms stad, och del av Globen Shopping som ägs av Klöver. Markanvisning till Klöver för bergrummet föreslås beslutas av exploateringsnämnden inom kort.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetena påbörjas.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanerna syftar till att möjliggöra ett nytt kvarter vid norra Entrétorget i Slakthusområdet samt möjliggöra ett bergrum under Arenavägen. Kvarteret och bergrummet planläggs i två separat detaljplaner. Kvarteret vid entrétorget är tänkt att innehålla hotell, kontor och lokaler i bottenvåning ovan planerad tunnelbaneuppgång. Den andra detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bergrum under gata för att möjliggöra en separat tunnelbaneuppgång i befintligt köpcentrum, Globen Shopping. Kvarteret ligger vid Slakthusområdets norra entréläge och blir en viktig markör i området och del i orienterbarheten för området i stort. Tunnelbaneentrén via Globen Shopping ger en gen koppling till Globenområdet och bidrar till att förbättra tillgängligheten till övriga delar av Söderstaden.

### Bakgrund

Slakthusområdet har genomgått en successiv förändring och ligger inom det område som i översiktsplanen pekas ut som den centrala stadens utvidgning och är en del av Vision Söderstaden 2030. I planprogrammet för Slakthusområdet möjliggörs för en blandad stadsbebyggelse innehållandes bl.a. 4000 bostäder och ca 10 000 arbetsplatser samt gator, torg och parker. Området kommer att få en ny tunnelbanestation i och med den planerade utbyggnaden av tunnelbanan.

### Plandata

Planområdena ligger i nordöstra delen av Slakthusområdet med Palmfeltsvägen i norr, Arenavägen i öster och Rökerigatan i väster samt under Arenavägen.



Slakthusområdets strukturplan från planprogrammet. Byggnader som föreslås sparas är markerade med grå färg. Aktuella planområden markerade med röd heldragen linje.

### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller fyra stads- och detaljplaner. Stadsplan 0180-3372 Sandhagen vann laga kraft den 11 november 1946 och medger markanvändning industri. Dp 2009-09318 vann laga kraft den 21 maj 2010 och medger centrum-, idrotts- och kulturändamål. Dp 2008-09117 vann laga kraft den 1 juli 2010 och medger idrotts-, kultur- och centrumändamål samt garage, kontor, hotell, torg och gata. ÄDp 2014-18909 och Dp 2014-18909 vann laga kraft den 16 september 2019 och medger tunnelbana och tunnelbaneentréer (pågående genomförandetid t.o.m. 2024-09-16). Förslag till detaljplan för bebyggelse ovan tunnelbaneentrén medför att tunnelbanans detaljplan med pågående genomförandetid påverkas.

### Pågående detaljplaner i området

Pågående detaljplanearbete i Slakthusområdet är Kylfacket m.fl., etapp 1 (dnr 2017-02397) som medger bl.a. bostäder, skola, förskolor, idrottshall mm.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Sandhagen 2 inom planområdet ägs av Stockholms stad och markanvisades den 2019-05-06 till Atrium Ljungberg AB. Markanvisning för det aktuella kvarteret innehåller 110 stycken bostäder och lokaler i bottenvåning (15 400 kvm BTA). Det planerade bergrummet under Arenavägen och med anslutning till befintligt köpcentrum är beläget under gata samt delvis i fastigheten

Arenan 2 som ägs av Klöver. En markanvisning till Klöver för bergrummet föreslås beslutas av exploateringsnämnden inom kort.

### **Övergripande beslut och styrande dokument**

#### **Översiktsplanen**

Översiktsplan pekar ut Slakthusområdet som ett av stadens stadsutvecklingsområden och som en del av den centrala stadens utvidgning som ska utvecklas till en attraktiv, tät, mångfunktionell och livaktig stadsmiljö. Översiktsplanen anger vidare att en framtida integration mellan Gullmarsplan, Hammarby Sjöstad, Årsta, Slakthusområdet, Globenområdet och stadsdelarna på östra sidan Nynäsvägen är önskvärd, genom en sammanbindning av gatunäten eller genom att underlätta rörelsen mellan stadsdelarna på annat sätt. På sikt bör stadsdelarna byggas samman med bostäder, verksamheter, parker och offentliga miljöer.

#### **Vision Söderstaden 2030**

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Beslutet innebar att flera nämnder gavs i uppdrag att i samarbete inleda utrednings- och planprogramarbete för Söderstaden. Vision Söderstaden 2030 omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till Slakthusområdet och Globenområdet i söder. Ambitionen är att skapa en tät, mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i högsta internationella klass. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service samt bostäder. Det ska bli en attraktiv stadsdel, där äldre bebyggelse finns sida vid sida med ny bebyggelse.

#### **Riksintressen**

Planområdet ligger inte inom område för riksintresse. Gamla Enskede, söder om Slakthusområdet och Enskedevägen, är riksintresse för kulturmiljövården. Skogskyrkogården ligger söder om Slakthusområdet och finns med på UNESCOs världsarvslista.

#### **Program**

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 2017-02-02. Programmet möjliggör för bl.a. cirka 4000 nya bostäder och cirka 10 000 nya arbetsplatser, service och allmän platsmark. Fyra nya parker och tre nya torg kommer att planeras inom området och nya byggnader ska gestaltas med hänsyn till platsen och de kulturvärden området har. Slakthusområdets strukturplan tar avstamp i områdets historiska bebyggelse från tidigt 1900-tal och möjliggör för gammalt och nytt att existera sida vid sida och tillsammans bygga vidare på områdets historiska djup. Kommande planer utgår från planprogrammets

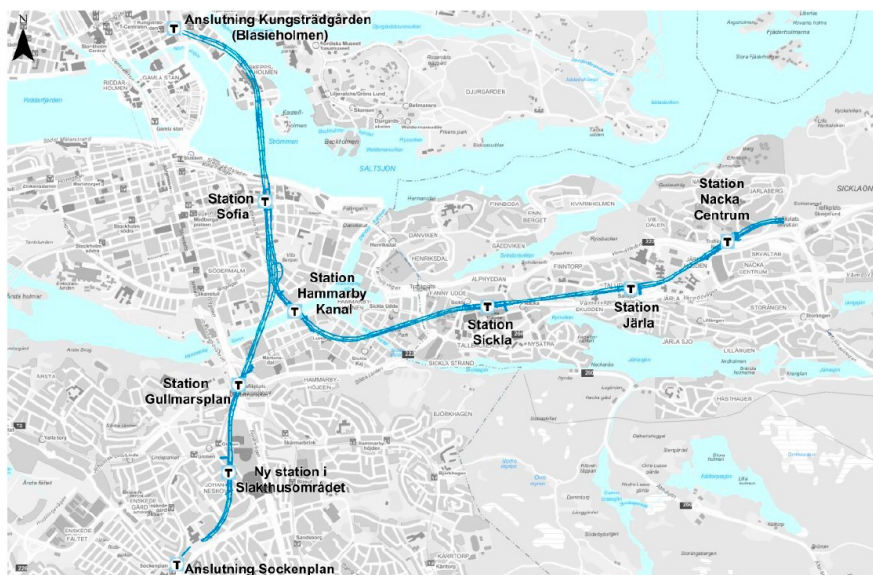
ledmotiv om det historiska arvet, golvet och urban grönska. Stor omsorg ska läggas på de värden som stadsdelen saknar idag, det vill säga grönska, kvalitativa offentliga rum och upplevelserik samtida arkitektur sida vid sida med kulturhistorisk värdefull miljö.

#### Kommunala beslut i övrigt

I januari 2014 tecknade staten, Stockholms läns landsting, och Stockholms stad, Solna stad, Nacka kommun och Järfälla kommun avtal om en utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande. I det som kallas 2013 års Stockholmsförhandling ingår att kommunerna åtar sig att planera för 78 000 bostäder, varav ca 46 000 i Stockholms stad, i tunnelbanans influensområde. Region Stockholm, genom Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT), ansvarar för utbyggnaden av tunnelbanan.

För att möjliggöra tunnelbaneutbyggnaden samt säkerställa att utbyggnaden av tunnelbanan inte strider mot gällande detaljplaner tar de berörda kommunerna fram detaljplaner parallellt med järnvägsplanerna. Detaljplanen för tunnelbanan som kommer gå via Slakthusområdet vann laga kraft 2019-09-16.

För genomförandet av tunnelbanan har exploateringsnämnden och FUT träffat avtal om genomförande (2017-03-06) samt avtal om ”Utbyggnad av tunnelbanan till Barkarby, till Arenastaden via Hagastaden samt till Nacka och Söderort. Sidoavtal till genomförandeavtal” (2018-08-23).



Översikt nya tunnelbanan Kungsträdgården – Söderort.

Stockholms stad har träffat ett avtal med Atrium Ljungberg AB som innebär ett långvarigt samarbete om stadsutvecklingen i en del av Slakthusområdet motsvarande totalt cirka trettio procent av området. Bolaget tillträdde ett antal fastigheter upplåtna med tomträtt samt erhöll ett antal markanvisningar under 2019, motsvarande ca femton procent av området. Markanvisningen för

det aktuella kvarteret är en del av detta avtal. Under specifika förutsättningar har bolaget möjlighet att förvärva fler markanvisningar under en flerårsperiod genom fastställda optioner.

### Nuvarande förhållanden

#### Planområdet idag

Slakthusområdet omfattas av ett flertal stadsplaner och detaljplaner från första årsringarna i början av 1900-talet till 1990-talet då industriutvecklingen skedde successivt och efter behov. Olika typer av arbetsplatser präglar området i stort som bl.a. industriverksamheter, kontor, nattklubbar, dansstudios, ateljéer, skolor och bostäder för nyanlända. Byggnader som inte föreslås bevaras enligt planprogrammet kommer successivt att evakueras och rivas. Första rivningarna skedde under våren 2018.

Planområdena består av två byggnader; ett parkeringshus och en industribyggnad i två våningar samt av gata. Byggnaderna planeras att rivas under andra kvartalet 2020 för att möjliggöra tunnelbaneutbyggnaden och den kommande bebyggelsen.

#### Stadsbild och kulturmiljö

Slakthusområdet är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet och präglas av hårdgjorda ytor och lågskaliga industribyggnader som övergår i mer storskaliga volymer mot Globenområdet. I väster skiljer ett långsmalt naturområde med ett högt plank området från småhusbebyggelsen i Enskede gård. Den befintliga bebyggelsen närmast planområdet är blå- respektive grönklassad av Stadsmuseet. Blå är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturvärde och grön är den näst högsta klassen. Nordväst om kvarteret finns en gulklassad kontorsbyggnad, Palmfelts center. Byggnaderna inom planområdet som planeras att rivas är gulklassade. Gul klassning är den lägsta klassningen, vilket innebär att positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



*Stadsmuseets klassificering av bebyggelsen i Slakthusområdet. Närmast planområdena ligger de blåklassade byggnaderna "hudboden" och Slakthushallarna/Förbindelsehallen samt gulklassade Palmfelt center. På andra sidan Arenavägen är Globen Shopping grönklassad.*



#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs idag från Palmfeltsvägen och Arenavägen. Tunnelbana och tvärbana kopplas till området via gång- och cykelbro vid korsningen Palmfeltsvägen - Arenavägen. Bussarna 168 och 195 ansluter närmast vid Palmfeltsvägen. Det regionala cykelstråket Nynäshamnsleden leder via Arenavägen eller Palmfeltsvägen mot planområdet. I närheten finns Globen-garaget.

#### Miljö

Det påträffades förhöjda föroreningshalter i närliggande planområde (Kylfacket m.fl., etapp 1 Slakthusområdet, dnr 2017-02397) i samband med en miljöteknisk undersökning i april 2019. Det finns därför risk för markföroreningar i aktuellt planområde.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom området men kan komma att förändras då vägnätet inom Slakthusområdet byggs ut. I det fortsatta planarbetet kommer risken för eventuella mark- och luftföroreningar studeras vidare.

#### Vattenfrågor

Planområdet utgörs idag av bebyggd och hårdgjord mark utan grönytor för infiltration. Skyfallsmodelleringen för Stockholm stad visar att det idag finns platser i närheten av planområdet där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall. Dagvattenhanteringen kommer följa stadens strategi och riktlinjer för dagvatten.

#### Sociala frågor

Bland befolkningen i stadsdelarna runt Slakthusområdet är skillnaderna stora gällande inkomst och ohälsotal. Åtgärder som lyfts fram i planprogrammet är bland annat att prioritera gatan som mötesplats i större utsträckning eftersom det är främst där stadens resurser och service blir synliga och tillgängliggjorda. Den ökade tillgängligheten bedöms bidra till integration mellan stadsdelar.

#### Service, idrott och kultur

I närområdet finns ett stort utbud av service och handel. Det finns också aktiva kulturverksamheter inom bl.a. konst och musik i Slakthusområdet. I det närliggande Globenområdet finns arenor för storskaliga nöjes- och idrottsevenemang. Idrottshall möjliggörs inom närliggande pågående detaljplan Kylfacket m.fl., etapp 1 Slakthusområdet (dnr 2017-02397).

#### Planförslaget

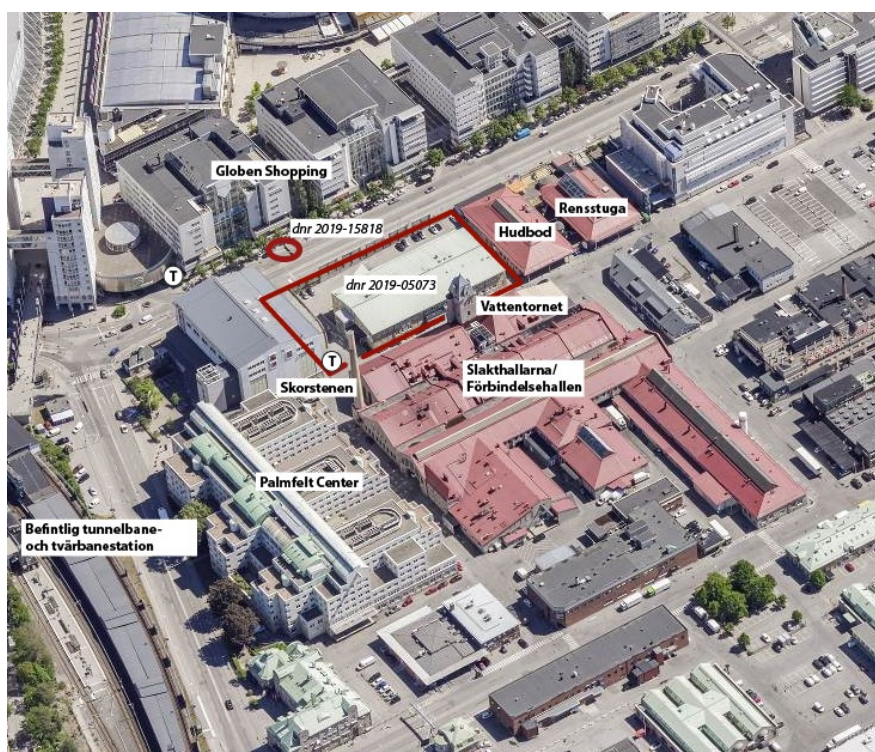
Planförslaget ska bygga vidare på planprogrammets intentioner och ledmotiv och planprocessen för dnr 2019-05073 ska pröva användning hotell och kontor samt centrumändamål. Kvarteret rymmer även en tunnelbaneuppgång (planlagd i Dp 2014-18909, pågående genomförandetid t.o.m. 2024-09-16). Bebyggelsevolymen ska studeras under planarbetet liksom tillskapandet av aktiva

bottenvåningar och entrélägen som är tydligt orienterbara utifrån stråk och flöden. Byggnaden ska ha en hög arkitektonisk kvalitet och ett medvetet förhållningssätt till den omkringliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen från Slakthusområdets ursprungsanläggning bestående av bl.a. slakthushallarna, rensstugan och hudboden. Vattentornet och skorstenen från ursprungsanläggningen ska vara viktiga landmärken i det nya Slakthusområdet. Detta ska åstadkommas bl.a. genom att kvarterets bebyggelse håller en lägre skala mot den äldre bebyggelsen samt att siktlinjer tillskapas. Bottenvåningen ska inrymma centrumändamål som möter de offentliga rummen på ett medvetet sätt och byggnaden ska bidra till offentliga miljöer som möjliggör möten och vistelse i goda sol- och vindlägen. Principerna i den framtagna mobilitets- och parkeringsstrategin samt kvalitetsprogram för offentliga rum för området ska beaktas och följas.

Kontoret för en dialog med Atrium Ljungberg AB om Slakthusområdets utveckling i stort samt för aktuellt kvarter. Ovannämnda förslag på användning bedöms vara till gagn för området och är även i linje med Vision Söderstaden 2030, planprogrammet för Slakthusområdet samt Atrium Ljungberg AB:s idékoncept för området. Utöver detta är föreslagen användning i linje med nämndmålen om ökad andel arbetsplatser i Söderort samt främjandet av kultur- och nöjesliv. Möjligheten för en alternativ boendeform så som kollektivboende/co-living kommer att utredas i planarbetet. Hotellverksamhet och viss andel bostäder bidrar till en nattbefolkning i området, vilket i detta läge bedöms kunna bidra till ökad upplevd trygghet.

Utöver kvarteret vid norra entrétorget i Slakthusområdet ska ett planarbete påbörjas med syfte att planlägga ett bergrum under Arenavägen som möjliggör en separat tunnelbaneentré i Globen Shopping (Dnr 2019-15818). Bergrummet ska vara cirka 200 kvm mörk BTA. Bergrummet skapas för att i framtiden möjliggöra ytterligare en tunnelbaneuppgång vid Globen Shoppings tilltänkta huvudentré. En mindre del inom planområdet har en detaljplan med genomförandetid kvar.

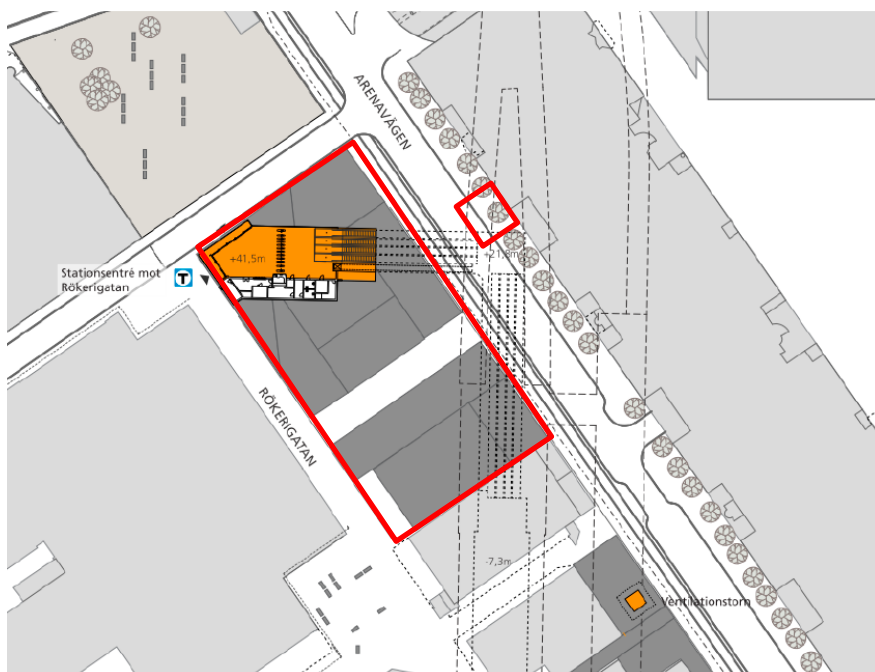




*Flygfoto över Slakthusområdets nordöstra delar, sett från väster. Planområdena markerade med rött. Planlagd tunnelbaneentré i Slakthusområdet markerat med "T", liksom en möjlig framtida tunnelbaneentré i Globen Shopping.*



*Utsnitt ur planprogrammets strukturplan med aktuella planområden markerade i rött.*



*Tunnelbanestation Slakthusområdet och aktuellt utsnitt ur planprogrammet för området. Tunnelarna markerade med streckade linjer och tunnelbaneentrén ovan mark markerad i orange. Planområdena för aktuella planer är markerade med rött.*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Inom ramen för planarbetet kommer möjligheten till kollektivboende, så kallat co-living, att utredas. Boendeformen är en typ av kollektivboende där de boende delar på vissa gemensamma faciliteter.

#### Näringsliv

Söderorts behov av arbetsplatser beaktas i planarbetet då hotell-, kontors-, och centrumändamål kommer prövas. Det stämmer väl överens med efterfrågan på att etablera kontor i området och utöver det finns även behov av hotell. Lokaler i bottenvåningarna bidrar till arbetsplatser samt har möjlighet att bidra till ett berikat gatuliv.

### Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljön ska ha en framträdande roll i Slakthusområdets utveckling. Planområdena angränsar till blå- och grönklassad bebyggelse och mötet mellan gammalt och nytt är en central fråga i planarbetet. Den nya bebyggelsen ska ha ett medvetet och respektfullt förhållningssätt till Slakthusområdets ursprungsanläggning som även ska kunna skönjas på avstånd.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Slakthusområdets planering innebär att en rad sociala frågor behöver hanteras. Syftet är att skapa en stadsdel som möjliggör en långsiktigt hållbar stadsdel för alla åldersgrupper, kvinnor och män samt människor med olika bakgrund. Målet är en blandad och sammanhängande stadsdel som tar hänsyn till funktionssätt, jämställdhet och aktiv mobilitet och främjar en socialt hållbar framtid. Planförslaget bidrar till att skapa en central och viktig målpunkt i området som bidrar till människoliv på de offentliga rummen samt trygghet genom ögon på gatan.

#### Trafik och mobilitet

Framkomlighetsstrategin tillämpas i Slakthusområdet där gående, cyklister och kollektivtrafik prioriteras. För området har en mobilitets- och parkeringsstrategi tagits fram som ska följas. Planområdena ligger i direkt anslutning till nya tunnelbanan och i närheten av tvärbanan. Möjliggörande av cykelparkering i goda lägen ska tas omhand inom ramen för planarbetet. Bilparkering kommer att hänvisas till gemensamma mobilitetshus i övriga delar av området.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Kvarteret kommer att ligga i direkt anslutning till Slakthusområdets centrala torg, norra entrétorget, samt i direkt anslutning till Slakthusområdets ursprungsanläggning och centralt i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse bestående av slakthushallarna och förbindelsehallen, hudboden och rensstugan. Väster om kvarteret angränsar det kulturhistoriskt värdefulla Globen Shopping. Volymhantering och utformning ska ta hänsyn till platsen och områdets övergripande gestaltungsprinciper, strukturella värden och kulturmiljövärden.

## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Möjligheterna för gröna fasader och tak ska utredas i enlighet med planprogrammets ledmotiv om urban grönska.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer, översvämningsrisk, buller, luftkvalitet, markföroreningar samt riskfrågor ska utredas i planprocessen.

## Planprocess

### Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Planarbetet gällande del av fastigheten Johanneshov 1:1 i stadsdelen Johanneshov, dnr 2019-05073 (hotell, kontor och centrumändamål) kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för nytt ställningstagande efter plansamråd. Planärendet gällande del av fastigheten Enskede gård 1:1 invid Arenan 2 i stadsdelen Johanneshov, dnr 2019-15818 (bergrum under gata) kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden vid antagande.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan inhämtades från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär under planprogramskedet. Bedömningen kommer att aktualitetsprövas.

## Tidplan

StartPM:	december 2019
Samråd:	november 2020
Granskning:	maj 2021
Antagande:	november 2021

## Planavtal

Planavtal kommer tecknas med Atrium Ljungberg AB samt med Klöver för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanerna.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna planarbeten är i linje med översiktsplanens mål samt programmet för Slakthusområdet att

området ska utvecklas till en attraktiv, tät, mångfunktionell och livaktig stadsmiljö. Föreslagna planarbeten är en lämplig start av planeringen för bebyggelse ovan planerad tunnelbaneentré i Slakthusområdet samt för möjliggörandet av en till tunnelbaneentré mot Globenområdet. Förslagen ska utgå från strukturplan, inriktning och gestaltningsidéer enligt planprogrammet.

Frågor som särskilt behöver utredas och beaktas i det fortsatta planarbetet är t.ex. mötet med de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna intill kvarteret, de intilliggande vattentornet och skorstenen som landmärken, tillkommande bebyggelses fotavtryck, volym och gestaltning, fördelning hotell, bostäder och kontor ur ett stadslivsperspektiv.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetena påbörjas.

SLUT