

## **Planbeskrivning**

### **Detaljplan för Isterbandet 3 m.fl. Slakthusområdet etapp 3 i stadsdelen Johanneshov, Dp 2020-05075**



*Översiktligt läge för planområde markerat med röd streckad linje.*

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av den sydvästra delen av Slakthusområdet, och säkerställa att utbyggnaden går i linje med målen för utbyggnaden av området till en tät och funktionsblandad stadsdel. Planen syftar till att säkerställa en sammanhållen gestaltning av hög kvalitet för den nya bebyggelsen, dels genom utformningsbestämmelser, dels med ett särskilt arkitekturprogram som kopplas till detaljplanen. För delar av befintlig bebyggelse inom fastigheten Isterbandet 6 är syftet att säkerställa ett långsiktigt bevarande av befintlig byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Därutöver syftar planen till att möjliggöra utbyggnaden av allmän plats som sammankopplar Slakthusområdet med kringliggande områden och ger utrymme för skyfallshantering. Planen syftar även till att bekräfta planstöd för ny tunnelbana genom området.

Detaljplanen möjliggör cirka 650 nya bostäder, varav 100 stycken i vård- och omsorgsboende. Planförslaget möjliggör också lokaler i bottenvåningarna och för 7 000 kvadratmeter BTA kontor i den sydöstra delen av området. Del av befintlig byggnad inom Isterbandet 6 får skydds- och varsamhetsbestämmelser i planförslaget. I planområdets centrala delar föreslås en park, Södra parken, för att kunna omhänderta vatten vid skyfall och behovet av värdefull grönyta. Högre byggnader föreslås huvudsakligen i norr mot den relativt breda gatan som Sandhagsgatan utgör, för att sedan stegvis trappas ned mot Södra parken och Enskedevägen.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

## Tidplan

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd 10 maj – 21 juni 2022
- Granskning 26 februari 2025 – 25 mars 2025
- Godkännande i stadsbyggnadsnämnden kvartal 4 2025
- Antagande i kommunfullmäktige kvartal 1 2026

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	7
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Om Slakthusområdet.....	9
Natur .....	10
Geotekniska förhållanden.....	11
Hydrologiska förhållanden .....	12
Befintlig bebyggelse .....	14
Landskapsbild/stadsbild .....	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	15
Offentlig service .....	16
Kommersiell service .....	17
Gator och trafik .....	17
Störningar och risker .....	18
<b>Planförslag .....</b>	<b>19</b>
Ny bebyggelse .....	19
Kvarteren .....	26
Allmän platsmark – gaturum och park.....	37
Gator och trafik .....	40
Planbestämmelser .....	43
Teknisk försörjning .....	49
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>51</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	51
Naturmiljö .....	52
Föroreningar .....	52
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	53
Landskapsbild/ stadsbild .....	53
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	54
Störningar och risker .....	57
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	61
Socialt värdeskapande analys.....	62
Barnkonsekvenser .....	63
<b>Tidplan .....</b>	<b>64</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>64</b>
Organisatoriska frågor .....	64

Verkan på befintliga detaljplaner .....	66
Fastighetsrättsliga frågor .....	66
Ekonomiska frågor .....	71
Tekniska frågor .....	73
Genomförandetid .....	73

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning och ett antal utredningar som listas nedan.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk förundersökning Isterbandet 6 (White 2022-02-14)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys Isterbandet 6 (White 2022-03-21)*
- *Antikvarisk utredning påverkan riksintresset för kulturmiljövården (Nyréns 2023-11-19)*
- *Beräkning av trafikbuller och buller från Tele2 Arena (Akustikbyrå 2023-11-07)*
- *Föroreningssituationen inom DP3 (Liljemark Consulting 2022-02-17)*
- *PM sammanfattning av föroreningssituationen inom DP 3 (Liljemark Consulting 2023-02-20, rev 2023-04-20)*
- *Kompletterande undersökning i Slakthusområdet DP3, fastigheten Isterbandet 3(1) (Liljemarks 2023-02-14)*
- *Föroreningssituation Isterbandet 5(1) (Liljemarks 2023-04-06, rev 2023-04-21)*
- *Luftkvalitetsutredning för Slakthusområdet etapp 3 (SLB Analys 2021-12-06)*
- *Mobilitet och parkering Slakthusområdet – handlingsplan etapp 3 (Tyréns 2023-11-27)*
- *Mätning magnetfält kring transformatorstation Träskolevägen 17 (RTK AB 2021-06-24)*
- *Magnetfältsrapport för Isterbandet 6 (Bengt Dahlgren 2023-06-07)*
- *PM Skyfallsanalys Dp 3 – Kylrumskvarteren (Sweco 2023-11-27)*
- *Rapport Skyfallsanalys Övergripande Slakthusområdet (Sweco 2023-10-20 rev 2024-02-15)*
- *Riskbedömning för kontorsbyggnad intill transformatorer (Bengt Dahlgren 2023-05-03)*
- *Sammanfattande dagvattenutredning Detaljplan 3 – Kylrumskvarteren (Sweco 2022-02-14, rev 2023-04-03)*

- *Slakthusområdet, Arenabuller – Bullermätningar från konserter och fotbollsmatch (Structor 2023-10-16)*
- *Gestaltungs-PM allmän plats (Nyréns, 2024-11-06)*
- *Arkitekturprogram (Stadsbyggnadskontoret, 2025-03-03)*

#### Övrigt underlag

- *Restriktioner avseende dränerande ingrepp (WSP 2021-12-13)*

#### Medverkande

Planhandlingarna är huvudsakligen framtagna av stadsplanerare Mats Jakobsson, Stina Bäckström, William Stepp och Karolina Ehrén (plankonsult) samt karttekniker Anette Johnsson på stadsbyggnadskontoret. Vidare har projektledare Johan Filipsson, Emma Kling och Simon Reppling, landskapsarkitekter Sara Ellert Ezeldin och Emma Jonasson, miljöplanerare Åsa Fritioff, trafikplanerare Anna Widborg och Andreas Ristare samt byggprojektledare Fredrik Lindell och Bizzy Klein samt Mia Hermansson från exploateringskontoret medverkat.

#### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av den sydvästra delen av Slakthusområdet till en tät och funktionsblandad stadsdel. Planen syftar till att säkerställa en sammanhållen gestaltning av hög kvalitet för den nya bebyggelsen för bostadsändamål, centrumverksamheter och kontor. För delar av befintlig bebyggelse inom fastigheten Isterbandet 6 är syftet också att säkerställa ett långsiktigt bevarande. Därutöver syftar planen till att möjliggöra utbyggnaden av allmän plats som sammankopplar Slakthusområdet med kringliggande områden och ger utrymme för skyfallshantering. Planen syftar även till att bekräfta planstöd för ny tunnelbana genom området och säkerställa den tekniska försörjningen.

Planområdet bildar en ny entré till Slakthusområdet från Enskedevägen och Träskolevägen. Detaljplanen utgör en viktig del i utvecklingen av Slakthusområdet till en tät och funktionsblandad stadsdel och möjliggör för cirka 650 bostäder, varav 100 stycken i vård- och omsorgsboende. Planförslaget möjliggör också för lokaler i bottenvåningarna och för 7 000 kvadratmeter BTA kontor i den sydöstra delen av området. Del av befintlig byggnad inom Isterbandet 6 får skydds- och varsamhetsbestämmelser i planförslaget. I planområdets centrala delar föreslås en park, ”Södra parken”, för att kunna omhänderta

vatten vid skyfall och tillgodose området med grönyta för rekreation och värmehantering. Högre byggnader föreslås huvudsakligen i norr mot den relativt breda gatan Sandhagsgatan (tidigare Diagonalen) utgör för att sedan stegvis trappas ned mot den stora parken inom området, Södra parken, och Enskedevägen. Därutöver skapar denna volymhantering förutsättningar för goda boendemiljöer i förhållande till bostäders och gemensamma gårdars ljusinsläpp.

### Plandata

Planområdet omfattar cirka 4 hektar och ligger i stadsdelen Johanneshov. Det avgränsas öster av Hallvägens planerade förlängning mot Enskedevägen, i norr av den planerade gatan Sandhagsgatan, i söder av Enskedevägen och i väster går Lindevägen. Området ägs av Stockholms stad.



*Etappkarta för Slakthusområdet. Aktuell detaljplan är etapp 3 med rosa färg på kartan.*

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Slakthusområdet ut som ett av de verksamhetsområden som föreslås utvecklas med bostäder till en 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.

### Söderstaden vision

År 2035 är Söderstaden navet i södra Stockholm där varje områdes unika identitet stärker helheten och bidrar till en sammankopplad stad. Gullmarsplans närhet till vatten och grönska har kopplats ihop med Globenområdet storslagna arenor och Slakthusområdets historiska miljöer och utbud av mat, kultur och upplevelser. Mångfalden av verksamheter och evenemang gör Söderstaden till en dynamisk och levande mötesplats, där alla känner sig välkomna. Genom hållbar stadsutveckling skapas en trygg och tillgänglig destination för tusentals boende, arbetande, studerande och besökare.

### Program

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-02-02. Enligt programmet ska området inrymma cirka 4 000 nya bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser. Flera av byggnaderna från olika årtionden föreslås att bevaras för att underlätta läsbarheten av områdets successiva utveckling.

### Detaljplan

För planområdet gäller fem stads- och detaljplaner.

Pl 8391B från 1987 innehåller park, industri, parkering och specialområde för industriändamål. DP 94068 från 1994 innehåller park, elteknisk anläggning, småindustri/hantverk och kontor. PL7450A från 1974 innehåller småindustri. För dessa har genomförandetiden gått ut.

ÄDp 2014-18909, tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården-Söderort innehåller tunnelbana under mark samt tillhörande tekniska anläggningar. Genomförandetiden gick ut 2024-09-16.

DP 2017-02397, detaljplan för att möjliggöra första etappen i utbyggnaden av Slakthusområdet till en blandstad med utgångspunkt i planområdet. Genomförandetiden slutar 2026-05-11.

I Slakthusområdet pågår flera detaljplaneprocesser:

- Kulturkvarteren (Slakthusområdet Etapp 2A), dnr 2019-06180. Detaljplanen prövar lämplighet för kontor, centrum, småskalig tillverkning, hotell, cirka 80 bostäder, tunnelbaneentré samt att bekräfta befintlig gymnasieskola.

- Hjälpslaktaren m.fl. (Slakthusområdet Etapp 2B), dnr 2019–08051. Detaljplanen prövar lämplighet för kontor, 320 bostäder, handel och kommersiell service.
- Sandhagen 9 m.fl. (Slakthusområdet Etapp 4C), dnr 2024–13233. Planen möjliggör ny bebyggelse för kontor och centrumändamål samt en ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen.

### Kommunala beslut i övrigt

#### 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.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden har vid fem tillfällen beslutat att anvisa mark inom detaljplaneområdet för bostäder, lokaler, kontor, förskola, seniorbostäder och vård- och omsorgsboende.

Markanvisade byggaktörer är:

- Den 12 december 2019 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB med en tilläggsanvisning den 21 april 2022.
- Den 17 december 2020 till Aros Bostadsutveckling AB, Einar Mattson AB, Corem Kelly AB (fd Klöver AB) och Selvaag Bostad AB.
- Den 17 juni 2021 till S:t Erik Markutveckling AB.
- Den 30 september 2021 till Corem Kelly AB (f.d. Klöver AB).

#### Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse men ligger i närheten av riksintresse för kommunikation (väg 73 Nynäsvägen, 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. Många av byggnaderna

uppfördes i jugendstil. Köthantering har allt sedan området anlades varit dess huvudfunktion. Anläggningen representerar Stockholms strävan att bygga den moderna staden, en expansiv period i Stockholms historia.

Kontinuiteten på platsen är tydlig med tidstypiska byggnader från alla årtionden sedan invigningen 1912. Tillsammans beskriver de områdets och stadens olika utvecklingsfaser och bildar en kontrastrik helhet. Eftersom området så tydligt skapades för ett specifikt syfte är Slakthusområdet en unik plats med både verksamheter och bebyggelse som inte finns någon annanstans i Stockholm.

## Natur

### Mark och vegetation



*Markarbeten inom området 2023. Foto: Stockholms stad*

Planområdet täcker den västra delen av det gamla spårområdet som befinner sig på en övre markhöjd. En slänt sammanbinder den lägre marknivån i söder där Träskolevägen går. Inom planområdet har markförberedande åtgärder pågått. Åtgärderna har som syfte att förbereda marken för en etableringsyta som förutsättning för genomförandet av utvecklingen av Slakthusområdet i stort. Pågående och till stora delar avslutade arbeten innebär huvudsakligen en större marksänkning som också förbereder marken för kommande gator

med tillgänglig lutning ner mot Enskedevägen i enlighet med programmet för Slakthusområdet och detaljplanen för etapp 1 som fått laga kraft.

#### Naturvärden

Markförberedande åtgärder innebär att befintlig växtlighet inom planområdet har tagits bort för större delen av planområdet. Naturparken Frötallen nordväst om planområdet ingår i habitatnätverket för barrskogslevande arter.

#### Rekreation och friluftsliv

Större delen av planområdet är inhägnat då det pågått markarbeten på platsen. Inga rekreativa målpunkter finns idag inom aktuell planetapp.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

WSP (2015) har på uppdrag av Stockholms stad utfört en översiktlig geoteknisk utredning som utgör underlag för detaljplanearbete och genomförande. Grundläggning av nya byggnaderna bedöms främst bli aktuellt att utföra på berg eller packad sprängbotten samt på pålar inom partier med större jorddjup.

Grundläggning på friktionsjord (s.k. fast botten) eller packad fyllning kan också bli aktuellt. Direkt söder om Enskedevägen finns hus med grundvattenberoende grundläggningar (lera), som är känsliga för såväl grundvattensänkningar som vibrationsalstrande arbeten.



*Stockholms stads byggnadsgeologiska karta från ca 1980 visar att området består av berg i dagen (rött), växellagring (orange) och fyllning (kryss). Planområdesgränsen är markerad med svart streckad linje.*

#### Ras/skred

Marken är lämplig för den planerade bebyggelsen med hänsyn till ras och skred. Tillfällig förstärkning av djupa schakter kan komma att krävas under utbyggnadstiden.

#### Markradon

Marken kan klassas som normalradonmark.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Genom Slakthusområdet går en vattendelare som delar programområdet i två huvudsakliga avrinningsområden - ett nordligt och ett sydligt. Det sydliga dit detta planområde hör avvattnas ytligt efter att lokala lågpunkter inom planområdet fyllts upp vid skyfallshändelser idag och även i framtiden, söderut och via Enskedevägen vidare i en sydvästlig riktning mot korsningen Enskedevägen/Sockenvägen, intill Enskede Idrottsplats. Härifrån rinner vattnet vidare längs Sockenvägen mot Vårflodsparken i Enskedefältet. Från Enskedefältet rinner vattnet teoretiskt vidare i riktning mot Huddingevägen och Årstafältet och därifrån via en ny dammanläggning med tillhörande skyfallsytor vi ledningsnätet mot recipienten

Årstaviken. Den första större lågpunkten träffas för vattnet från södra delarna på i området kring Enskedefältet och Enskede IP och i praktiken fastnar mycket vatten där och avvattnas succesivt av via det allmänna ledningsnätet snarare än att ytligt rinna vidare mot Årstafältet.

Inom området finns idag små infiltrationsmöjligheter då ytorna är hårdgjorda, och består mestadels av grus och asfalt. Rivning av tidigare byggnader på platsen har genomförts, liksom en marksänkning för att möta Enskedevägen.

Inom det omvandlade Slakthusområdet planeras för ett stort antal skyfallsytor, huvudsakligen i form av öppna anläggningar med multifunktionell karaktär inom parker och torg. Slakthusområdets utveckling i etapper följer inte alltid avrinningsområdena vid skyfall, exempelvis är Södra parken som planeras inom etapp 3 viktig för skyfallshantering för etapp 1.



*Avrinningsområde Södra Slakthusområdet (grön markering) och dess avvattning i riktning mot Årstaviken (svagare röd linje). Baseras på befintlig situation. Planområdesgräns Dp 3 i röstreckad linje (Sweco, Skyfallsanalys Dp3)*

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom ytliga avrinningsområdet Mälaren-Årstaviken samt det tekniska delavrinningsområdet som avleds till Strömmen, dels direkt till Strömmens hamnbassäng och dels till Strömmen via Henriksdals avloppsreningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

För vattenförekomsten Strömmen har den ekologiska statusen klassificerats till otillfredsställande. Klassningen baseras på miljökonsekvenstyperna övergödning, miljögifter, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar, där övergödning styrt. Miljökvalitetsnorm har fastställts inom förvaltningscykel 3. Kvalitetskravet är otillfredsställande ekologisk status 2039. Skälet till normsättningen för ekologisk status är att hamnanläggningen omöjliggör en bättre nivå. Det mindre stränga kravet är dock endast kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå.

Den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen resulterar i att god kemisk status inte uppnås i vattenförekomsten. Miljökvalitetsnorm har fastställts inom förvaltningscykel 3. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus.

#### **Dagvatten**

Avvattningen från södra Slakthusområdet sker främst via dagvattenledning mot befintlig dagvattentunnel, Östbergatunneln. Inom aktuell etapp avvattnas dock stor del av området till ett kombinerat nät och vidare till Henriksdals reningsverk. När etappen byggs ut kommer fortsättningsvis delar av etappen att avvattnas mot den kombinerade ledningen då det inte är tekniskt möjligt att med självfall ansluta denna del av systemet mot den del som avvattnas mot dagvattentunneln.

#### **Befintlig bebyggelse**

I södra delen av planområdet på Isterbandet 6 står det grönklassade Enskede elverk som ska bevaras. I den nordvästra delen av planområdet finns ett garage tillhörande en gemensamhetsanläggning som till stor del avses bevaras.

#### **Landskapsbild/stadsbild**

Området har under en lång tid varit inhägnat och inte tillgängligt för allmänheten.

Planområdet sluttar från norr till söder. Söder om planområdet ligger Gamla Enskede med äldre villabebyggelse. Väster om planområdet finns befintliga flerbostadshus i 5-6 våningar längs med Lindevägen. Öster och norr om planområdet pågår markarbeten för andra etapper inom Slakthusområdet. Södra delen av planområdet utgör entré till Slakthusområdet och fond

mot Enskedevägen, varför byggnader längs den södra kanten hamnar särskilt i blickfånget. Enskede elverk som bevaras till stora delar och rustas upp likt originaluppförande blir en viktig del i entrémotivet mot Enskede.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Befintlig byggnad på Isterbandet 6 uppfördes 1911 för Stockholms Elektricitetsverks Enskedestation, där Ferdinand Boberg var chefsarkitekt. Den ursprungliga byggnaden har en strikt gestaltning med drag av nationalromantik och tidig klassicism. Byggnaden har byggts om och till vid flera tillfällen men den ursprungliga volymen och fasaden mot söder är bevarad. Inom anläggningen på Isterbandet 6 finns, vid sidan av elnätsstationen, ett garage från 1980-talet, en transformatorstation från 1960-talet och en garage- och förrådsbyggnad från mitten av 1990-talet. Tomten är asfalterad och omgärdad av ett stängsel. Anläggningen är belägen söder om Slakthusområdet i stadsdelens södra utkant i ett mindre arbetsplatsområde mellan Enskedevägen och Träderskolevägen.



*Gamla "Enskede elverk", byggår 1910/1970/1990, byggnaden är grönklassad.*

Byggnaden från 1910-talet har av Stockholms stadsmuseum fått en grön klassning vilket innebär att byggnaden bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde och bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. För sådan bebyggelse kan PBL (Plan- och bygglagen) 8:e kap, 13, 14 och 17 §§ tillämpas, vilket innebär att bebyggelsen inte får förvanskas, att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadens kulturhistoriska värden, att underhållet ska utföras så att de särskilda värdena bevaras, att ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens

karaktärsdrag samt med tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden.

En antikvarisk förundersökning (White, 2021-12-03, rev 2022-02-14), har tagits fram i samband med planarbetet. De värden som lyft är bland annat den ursprungliga byggnadens volym, förgårdsmarken, ursprungsbyggnadens tegelfasader med fönster- och dörrsättning, det stora fönstret mot Enskedevägen, frisen vid takfoten med putsade detaljer, granitsockeln och detaljer som mönstermurning kring portar.

Utredningen lyfter även de tillbyggnader som gjorts fram till 1940-talet, bland annat dess volymer och frisen vid takfoten, med putsade detaljer, på byggnadsvolymer fram till och med 1940-talet.

#### Kulturlandskap

Slakthusområdet har en stark historia och identitet, och har på senare år utvecklats till något mer än ett industri- och verksamhetsområde. Slakthusområdet är utpekat som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet med byggnader som är blå-, grön- och gulklassade. Då bebyggelse bevaras blir flera epoker i områdets utveckling tydligt läsbara. Områdets kulturvärden går inte att reducera endast till byggnaderna med den högsta klassningen utan helhetens värde bärs till stor del upp av enklare bebyggelse (gulklassad) som är av värde för att berätta områdets historia. Den här etappen av Slakthusområdet bedömdes i programmet tillhöra de mindre känsliga delarna då flertalet av byggnaderna var av en enklare karaktär och inte värdebärare för områdets berättelse.

Planområdet angränsar riksintressen för kulturmiljövård för Gamla Enskede. Planområdet ligger i närheten av riksintressen för kulturmiljövård Skogskyrkogården.

#### Offentlig service

##### Skola och förskola

I Slakthusområdet finns gymnasieskolan Stockholms hotell- och restaurangskola. Väster om Lindevägen cirka 100-200 meter från planområdet finns flera förskolor. Inom etapp ett, norr om aktuell etapp, planeras tre förskolor om vardera fem avdelningar samt en grundskola. I Slakthusområdets nordvästra del planeras en ny

gymnasieskola för 800 elever öppna 2026, inom ramen för den lagakraftvunna etappen 2c.

#### Sjukvård

Närmaste vårdcentraler finns i Dalen, Stureby, Årsta och Gullmarsplan. Närmaste större sjukhus är Södersjukhuset. Apotek finns i Globen shopping, Sandsborg och Gullmarsplan.

#### Kommersiell service

Service finns i närheten, bland annat i Globen shopping. Inom Slakthusområdet finns lite kommersiell service. Merparten av verksamheterna relaterar till den kött- och livsmedelshantering som fortfarande pågår samt restaurang och nattklubb.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Slakthusområdets gatustruktur utgörs av industrigator där gatuutformningen anpassats efter krav på framkomlighet för större och utrymmeskrävande fordon. Numera är Slakthusområdet öppet för allmän fordonstrafik. Planområdet angörs idag från Träskolevägen via Lindevägen och Arenavägen. Hastighetsbegränsningen är 30 kilometer/timme i stora delar av Slakthusområdet.

##### Biltrafik

Parkering sker i befintligt garage. Kantstensparkering finns idag längs med Lindevägen och Träskolevägen.

##### Gång- och cykeltrafik

Det regionala cykelstråket Nynäshamnsleden leder via Arenavägen och Enskedevägen mot planområdet. Inom planområdet saknas det idag trottoarer och cykelvägar.

##### Kollektivtrafik

Tunnelbana och tvärbana kopplas till området via gång- och cykelbron vid Slakthusplan, norr om Slakthusområdet. Den nya tunnelbanesträckningen kommer att gå under planområdet med en ny tunnelbanestation i Slakthusområdet. Buss 163 ansluter ca 70 meter från Lindevägen och kopplar ihop Kärrtorp med Bredäng via Enskedevägen.

##### Tillgänglighet

Idag pågår markarbeten inom stora delar av planområdet och området är inte tillgängligt för allmänheten.

## Störningar och risker

### Elektromagnetiska fält

Öster om planområdet på fastigheten Isterbandet 5 har Ellevio en befintlig transformatorstation. Transformatorstationen samt ledningar i mark från transformatorstationen ger upphov till elektromagnetiska fält.

### Förorenad mark

Flera undersökningar och rapporter har tagits fram under 2022 och 2023 kring förorenad mark i planområdet. Inom området har det tidigare funnits flera verksamheter som kan ha förorsakat föroreningar. Inom en stor del av detaljplaneområdet har det genomförts en omfattande marksänkning för att knyta ihop övriga Slakthusområdet med Trädskolevägen i södra delen av planområdet. I och med marksänkningen har massorna som schaktats ut provtagits för att klassas. I stora delar av marksänkningen återfinns berg i schaktbotten. Där schaktbotten består av jord har medelhalter beräknats för varje kvarter, respektive verksamhetsområde och vägar och jämförts mot aktuella platsspecifika riktvärden. Inga av medelhalterna överskred riktvärdena, varvid det bedöms inte finnas risker för planerad markanvändning.

I den västra delen av området har marken ännu inte sänkts och två byggnader står kvar. Föroreningssituationen i detta område bedöms sannolikt motsvara föroreningssituationen inom övriga marksänkningsområdet. De tre sydöstra fastigheterna, nedan marksänkningen, har undersökts och inte heller där bedöms det föreligga oacceptabla risker med planerad markanvändning.

### Luft, lukt

En luftkvalitetsutredning och spridningsberäkning har utförts. Beräkningarna har utförts för år 2030. Beräkningarna visar inte på några överskridanden av miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar (PM10) inom planområdet. Både miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet för PM10 respektive NO2 klaras inom planområdet samt omgivande vägar – Hallvägen, Sandhagsgatan, Enskedevägen och Lindevägen – i utbyggnadsalternativet år 2030.

Inga av de nuvarande verksamheterna inom livsmedelsbranschen som skulle kunna orsaka luktproblem kommer att finnas kvar när första inflyttning sker i området.

#### Buller, vibrationer

Bullerkällor i området är främst buller från lokal trafik, högst nivåer längs Enskedevägen, och verksamheter i Stockholmsarenan samt övriga stadsljud.

Buller- och vibrationsnivåer från den nya tunnelbanan regleras i järnvägsplanen för tunnelbanan.

#### Farligt gods

Det finns ett antal rekommenderade transportleder för farligt gods i närheten av planområdet:

- Nynäsvägen (primär transportled för farligt gods) cirka 330 meter från planområdet
- Enskedevägen (sekundär transportled från Sofielundsmotet till rondellen i sydöstra Slakthusområdet, vid nuvarande bensinstationer) cirka 190 meter från planområdet
- Arenavägen (sekundär transportled från korsningen vid Palmfeltsvägen till Hammarbyvägen, norr om planområdet) cirka 600 meter från planområdet

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

#### Planförslag

Planförslaget medger ny användning för framförallt nya bostäder och lokaler inom området. Av de cirka 650 bostäderna planeras 100 lägenheter för vård- och omsorgsboende. Planförslaget möjliggör också för lokaler i bottenvåningarna och för 7 000 kvadratmeter BTA kontor i den sydöstra delen av området. Ursprungliga delar av befintlig byggnad inom Isterbandet 6 får skydds- och varsamhetsbestämmelser i planförslaget.

#### Ny bebyggelse

##### Övergripande

Etapp 3 är belägen i stadsdelens sydvästra hörn och kommer fungera som en av Slakthusområdets entréer. Inom området finns få bevarade byggnader vilket innebär att byggnader, planstruktur och höjdsättning till stor del blir ny. Grundstrukturen bygger på principen om att förlänga befintliga gator i nord-sydlig riktning samtidigt som det skapas kortare siktlinjer i öst- västlig riktning.

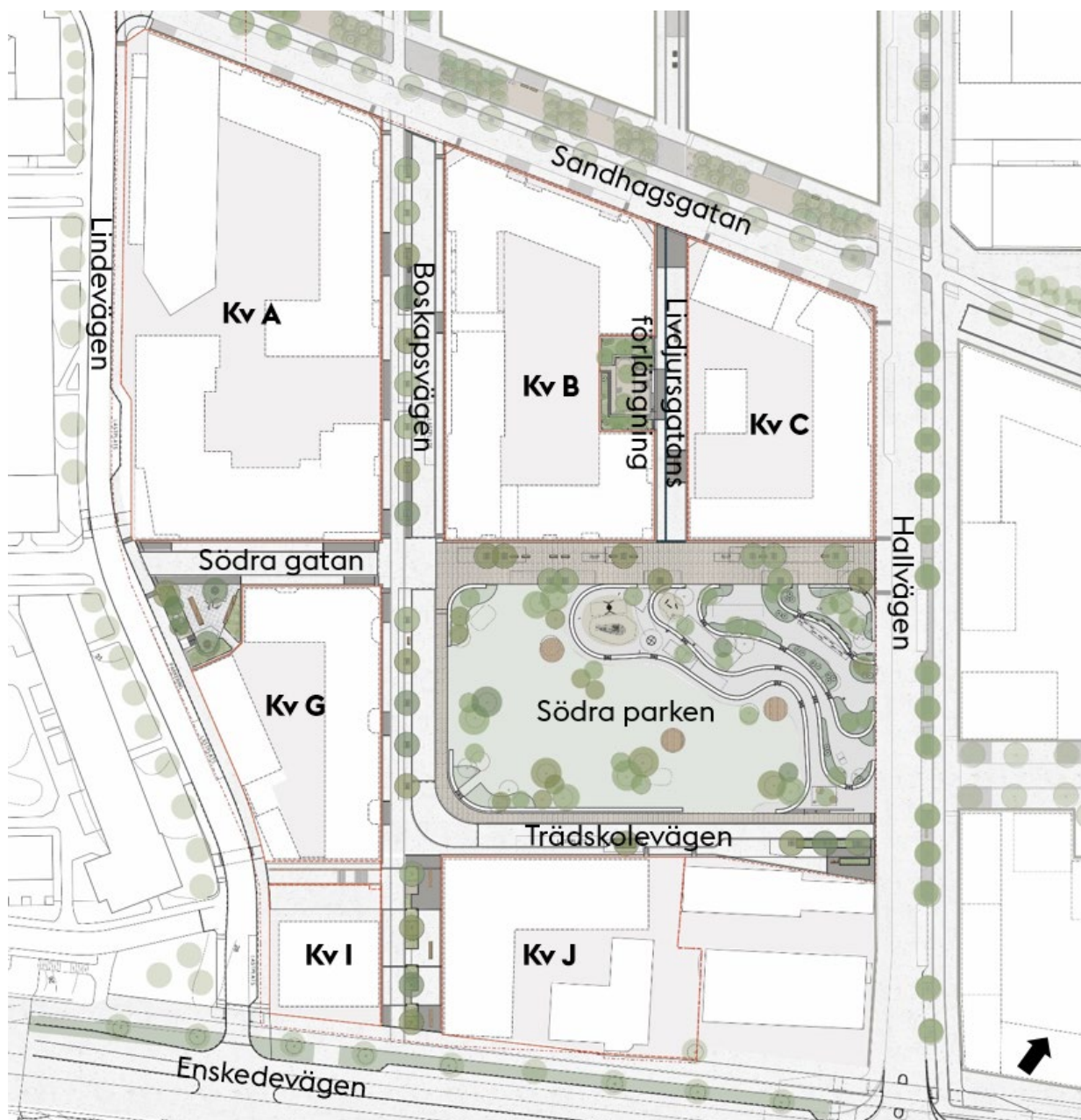
This architectural site plan illustrates the Globen area in Stockholm, featuring a grid of streets and various urban spaces. Key elements include:

- Streets:** Major thoroughfares such as KONGSLUTAVÄGEN, ARENAVÄGEN, and LINDBÄCKSVÄGEN are shown. Other streets include SÖRA GATAN, HÄLLVÄGEN, and DRIVHUSVÄGEN.
- Buildings and Landmarks:** The plan shows the GLOBENTORGET, ARENA-TORGET, and the large GLOBEN arena. Other notable structures include the TELE2 ARENA and SVENNE BERIKAS TORG.
- Green Spaces and Parks:** Several parks and green areas are designated, including "NORRA ENTRETORGET", "CENTRALA PARKEN", "SÖDRA PARKEN", and "NATURPARKEN FROTALLEN".
- Urban Layout:** The plan uses different shades of gray to represent various building types and textures. Green spaces are depicted with stylized tree symbols. A red dashed line outlines a specific development area, while a black dashed line indicates another zone.
- Surrounding Context:** The plan shows the area's integration with the surrounding city, including the KÖPENHAGSSTRÅKET and the KÖPENHAGSSTRÅKET.

*Illustrationskarta över hela Slakthusområdet. Planområdet är markerat med svart linje.*

### Markanvändning

Ettapp 3 innehåller huvudsakligen bostäder, men också verksamhetslokaler i bottenvåningar samt ett kvarter med kontor. Inom planförslaget möjliggörs centrumändamål i bottenvåning i stora delar av etappen. I strategiskt viktiga lägen längs Boskapsvägen, Sandhagsgatan (tidigare Diagonalen) och Södra parken säkerställs lokaler genom en bestämmelse om att centrumändamål ska finnas i bottenvåning motsvarande föreskriven yta i e-bestämmelse i bottenvåning mot gata.



*Illustrationsplan över ettapp 3. Illustrationsplan: Nyréns*



*Elevation mot Boskapsvägen. Bebyggelsen trappas ner i höjd, från högre volymer mot Sandhagsgatan till lägre byggnader mot Enskedevägen till vänster i bild. (Sweco)*

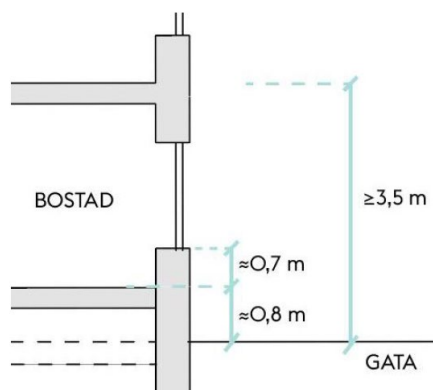
#### Utformning av bebyggelsen

Syftet med utformningsbestämmelser på plankartan är att uppnå en samlad utformning inom etappen och Slakthusområdet i stort, samt säkerställa en hög kvalitet i den byggda miljön. I förhållande till de relativt smala gatuutrymmena är syftet också att begränsa balkongers påverkan på dessa. Detta regleras genom allmänna utformningsbestämmelser.

Byggrätterna är tydligt avgränsade i plankartan för att säkerställa grundläggande gestaltungsprinciper. I vissa delar finns det undantag från begränsningen där det bland annat tillåts pergolor. Syftet med undantaget är att få fram redovisade kvaliteter i föreslagna byggnader. Nockhöjder begränsar volymerna i höjd. Ovan nockhöjd tillåts tekniska installationer, solceller, pergolor, och hisstoppar till viss del att sticka upp. För att dessa inte ska dominera taklandskapet ska de vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats. På de ställen där pergolor avses uppföras på tak säkerställs möjligheten med planbestämmelse.

Taklandskapet strävar efter sammanhållna kvarter med ett varierat uttryck. Olika takutformningar, lutningar, material och kulörer kan användas för att förstärka och fullborda den arkitektoniska kompositionen av bebyggelsen. Platta/låglutande tak kan vara försedda med växtmaterial.

För att uppnå en flikighet och en labyrintisk struktur i öst-västlig riktning i enlighet med planprogrammet finns en planbestämmelse som säkerställer passager inom kvarteren. Passagerna säkerställer att kvarterstrukturen bryts upp och att siktlinjer in i och genom kvarteren möjliggörs. Siktlinjer för ökad trafiksäkerhet har tagits omhand genom avfasning av hörn där så krävts, vilket säkerställs genom planbestämmelse.



*Sektion som visar våningshöjd på bottenvåningen. (Brunnberg Forshed)*

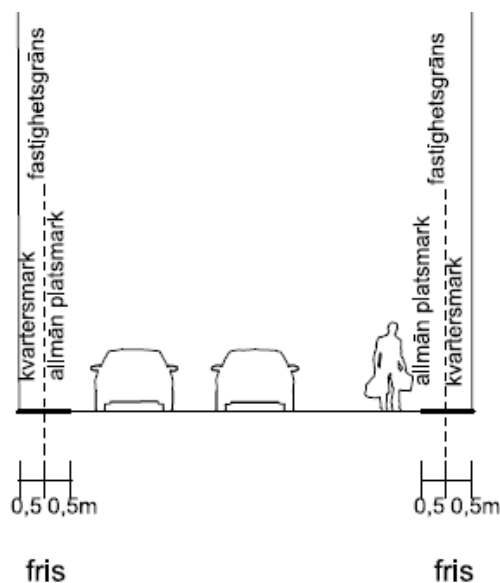
Bottenvåningar ska generellt utformas förhöjda för att möjliggöra olika användningar och ge bottenvåningen en större stadsbildsmässig dignitet. För tillkommande bebyggelse finns därför en generell utformningsbestämmelse som reglerar höjden på bottenvåning till minst 3,5 meter över angränsande marknivå. Måttet avser avståndet mellan gatunivå och underkant av nedersta mellanbjälklag, vilket ger utrymme för både ökad takhöjd och utrymme för installationer anpassade efter verksamheter. Det ger också utrymme för ett upphöjt golvbjälklag, vilket bör finnas om bostäder placeras i bottenvåningen, så att dessa kan erbjudas viss avskildhet. Med anledning av att många gator lutar finns medges på några ställen undantag från den generella bestämmelsen om bottenvåningens höjd. Undantag regleras där så krävs med anledning av exempelvis stora skillnader i markhöjder.

Balkonger tillåts inte kraga ut över allmän plats för att undvika att de dominerar gaturummet. För att balkongerna inte ska upplevas som volymskapande får de som regel inte glasas in mot allmän plats. Ett undantag görs för vård- och omsorgsboendet, som har en annan typ av verksamhet och behov än bostäderna i etapperna. För vård- och omsorgsboendet gäller inte heller begränsning i djup och lägsta höjd av hänsyn till vårdtagarnas behov.

För de bostadskvarter som ligger i direkt anslutning till fickparkerna tillåts inga entréer placeras mot parkerna. Syftet med detta är att fickparkerna ska upplevas tillgängliga och inbjudande för allmänheten.

Frisen är viktig för att få en helhet i stadsmiljön. För att förverkliga idén om ett sammanhållande golv från fasad till fasad

planeras en fris kring varje kvarter som bildar en övergångszon mellan det privata och det offentliga rummet. Frisen bidrar även till att gynna en småskalig variation, eller flikighet, i området. Frisen är uppdelad mellan allmän platsmark (0,5 meter) och kvartersmark (0,5 meter) och bildar en övergång mellan offentligt och privat som kan understödja stadsdelens levande gator. Den får i regel inte bebyggas, men på kvartersmark kan frisen möbleras och användas av de boende eller av verksamhetsutövare för entréer inklusive entrétrappor, lastkaj, plantering, sittbänkar och uteservering som berikar gaturummet. Utformningen regleras genom avtal och i Gestalttnings-PM för allmän plats. I syfte att åstadkomma frisen finns en generell bestämmelse om att byggnader inte får placeras närmre fastighetsgräns än 0,5 meter. I undantagsfall får byggnader placeras direkt i fastighetsgräns. Det gäller befintliga byggnader.

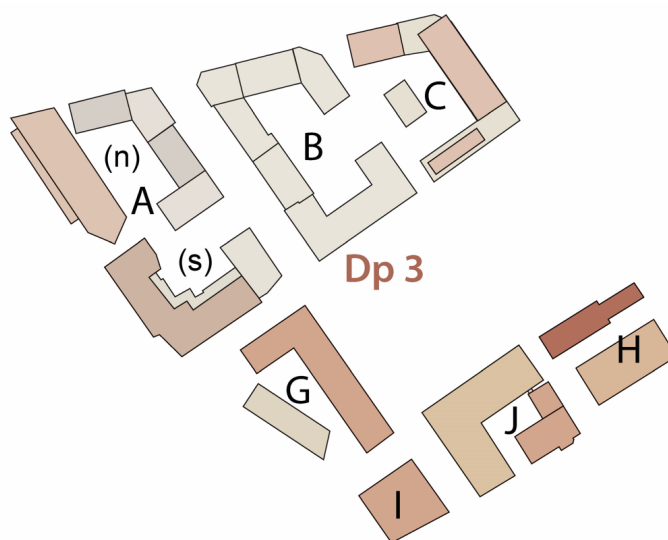


*Principillustration som visar fris i gatan.*

### Material och ton

Den nya bebyggelsen i etapp 3 knyter an till de tidigare etapperna i omvandlingen av det gamla industriområdet till ett modernt bostadsområde. Material som tegel, skiffer, ädelputs, terrazzo och natursten ger området en robust och stadsmässig karaktär som ges en mjukare motvikt med trä och skivmaterial i de mer intima lokalgatorna. Bebyggelsen ska ha en genomgående hög materialkvalitet och uppförs i tydligt urskiljbara kvarter med varierande arkitektoniska uttryck, där vart och ett motiveras i sitt sammanhang i såväl volym och komposition som detaljering. Omsorgsfulla materialval och detaljer skapar en gestaltning som står sig och åldras med värdighet. Materialbehandlingen är viktig

för att ge området som helhet en ombonad och väl omhändertagen miljö. En stor omsorg om materialval och detaljer ger förutsättningar för en gestaltning som står sig och åldras med värdighet. Materialbehandlingen är viktig för att ge området som helhet en ombonad och väl omhändertagen miljö, såväl på avstånd som på nära håll. Gedigna och robusta material är en viktig del i utbyggnaden av ett område med framtiden i sikte, där byggnaderna är värda att vårda och underhålla under lång tid.



*Kulörpalett för etapp 3 (Magnus Carlén för kv. A norra: FOJAB arkitekter)*

Puts bör vara tjockputs som behandlas genom slätputsning och avfärgas med mineralisk färg eller förses med ytskikt av riven ädelputs. För mindre ytor kan avfärgad spritputs användas som komplement. Putsens kulör bör anknyta till en klassisk färgskala som bygger på traditionella pigment som exempelvis ockra, terra, umbra och kromoxidgrönt - för att åstadkomma milda ljusa jordfärger.

Betongfasaders reliefverkan och struktur är avgörande för byggnadens gestaltning. Med hjälp av infärgning, ytbehandling och val av ballast kan fasadens yta bli mer uttrycksfull. Elementskarvar bör undvikas i de fall som de inte integreras som en del i en medveten helhetsgestaltning och bidrar till byggnadens arkitektoniska kvaliteter. Tegel bör väljas med omsorg. Ett monokromt tegel utan skiftningar riskerar att upplevas monotont. Målet är få till en levande tegelyta med varierande kulör. Fogens kulör och behandling är också av stor vikt för slutresultatet.

### *Fönster*

I de fall fönsterkarmar och bågar är målade bör en färg som inte är blankare än glans 50 användas.

### *Uteplatser*

Uteplatser på kvartersmark ska påminna om industribyggnaders lastkajer, och utföras utan synliga hålrum undertill. De ska möta det omgivande offentliga rummet med trappor som leder upp till uteplats, och bör inte skärmas av eller byggas in.

Vid behov av räcke ska dessa utformas på ett så enkelt sätt som möjligt, genomsiktligt och gärna avvikande från balkongers utformning.

### **Kvarteren**

Ny bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen föreslås inom kvarter A, B, C, G och I. Inom kvarter J föreslås kontor med lokaler i bottenvåningen. Nya bostadsbyggnader föreslås i halvslutna kvarter med inslag av bland annat stadsradhus för att bidra till en variation i stadsbilden och olika typer av boendeformer. Byggnadsvolymer föreslås samspela mellan kvarteren och värna den gemensamma siluetten mot omgivande allmänna platser utifrån sol-, vind- och höjdförhållanden samt mot Gamla Enskede. Följande kapitel innehåller en beskrivning av föreslagen gestaltning och användning inom respektive kvarter.

#### **Kvarter A, Norra**

Kvarter A Norra gränsar mot Sandhagsgatan i norr och mot Boskapsvägen i öster. Mot Lindevägen i väster finns en befintlig garagebyggnad som tillhör en gemensamhetsanläggning. Norr om kvarteret, på andra sidan Sandhagsgatan, planeras stadsdelens nya grundskolegård. I kvarter A norra planeras det för bostäder, flera lokaler i bottenvåning och bostadskomplement som underjordiskt garage. Det befintliga garaget mot Lindevägen kommer till största del att bevaras och fortsatt användas som parkering för boende inom intilliggande fastigheter. Även andra anläggningar såsom befintligt sopsugssystem föreslås vara kvar. Befintlig skorsten på garagets tak avses bevaras och säkerställs i planen.

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i fem till tio våningar. Den högsta husdelen föreslås hörnet i korsningen mellan Boskapsvägen och Sandhagsgatan och vänder sig mot det stora



stadsrummet som utgörs av skolgården. Byggnadens tio våningar kommer att vara synliga på långt håll och ges en omsorgsfull gestaltning där avståndsverkan blir ett viktigt inslag.



*Kvarter A Norra, sett från Boskapsvägen. Illustration: FOJAB*

Byggnadsvolymen som angränsar till det befintliga garaget föreslås ges en lägre höjd. Boskapsvägens kraftiga lutning ger förutsättningar för en variation i mötet mellan byggnadskropp och gata. Livskillnaderna ger förutsättningar för ett naturligt filter och en övergång mellan den privata bostaden och det offentliga rummet. För utformningen av kvarterets privata uteplatser i bottenvåning har inspiration hämtats från industrilastkajer. Uteplatserna längst ned i kvarteret är tänkta att fungera som privata uteplatser för de boende men med en tydlig koppling till gatan där de möter allmän plats, genom exempelvis en liten trappa. Kvarterets primära entréer avses gestaltas med industriportar som förlaga.

Kvarteret föreslås få en varierad skala och volymhantering genom trappning där sockel, takavslut och husliv hanteras på ett medvetet sätt. På kvarterets tak möjliggörs fläktrum och skorstenar som integrerats i volymen på ett tydligt sätt.



*Fasad mot Boskapsvägen Illustration: FOJAB*

#### Kvarter A, södra

Kvarteret A södra gränsar mot Lindevägen i väster, Södra gatan i söder och Boskapsvägen i väster. I norr angränsar kvarter A södra mot kvarter A norra. I kvarter A södra möjliggör planförslaget för ett vård- och omsorgsboende samt ett seniorboende.

Byggnaderna inom kvarter A södra föreslås bilda en U-form mot Södra gatan och Boskapsvägen och innehåller två huvudsakliga funktioner. I den sydvästra volymen föreslås ett vård- och omsorgsboende med 100 platser. Vård- och omsorgsboendets verksamhet har behov att glasa in sina balkonger, varför ett undantag här görs i plankartan.



*Vy från Lindevägen norrut. Illustration: Sweco*

I det sydöstra hörnet mot södra parken föreslås en volym innehållande ett seniorboende med 28 lägenheter och ett aktivitetscenter i bottenvåningen. Inom kvarter A södra föreslås våningsantalet variera mellan sex och åtta våningar.



*Fasad mot sydväst/Lindevägen (Sweco)*

Kvarteret ligger inkilat i etappstrukturen och är gestaltat med tydliga hörnmotiv med markerade entréer och balkonger som är tillbakadragna i gaturummet och ger mer plats åt stadens gemensamma offentliga golv.

Volymen är uppdelad i två delar där vård- och omsorgsboendet vård- och omsorgsboendets horisontalitet möter seniorbostädernas vertikalitet. Slakthusområdets industriarv känns igen i robusta tegelfasader, ett lågmålt och rationellt fasaduttryck, regelbunden fönstersättning och hantverksmässighet i tegeldetaljeringen. Subtila detaljvariationer, relief och hanteringen av övergången mellan olika fasadpartier skiljer sig åt i de olika volymerna.

#### Kvarter B

Kvarteret avgränsas i norr av Sandhagsgatan, i väster av Boskapsvägen, i öster av Livdjursgatans förlängning och i söder av Södra parken. Inom kvarteret planeras det för bostäder, lokaler i bottenvåning och en elnätsstation. Inom kvarteret varierar våningsantalet mellan sex och åtta våningar. Kvarteret trappar ner i höjd från norr till söder. Högre volymer i norr ska samspela med den aktiva Sandhagsgatan medan en successiv nedtrappning av volymerna utmed Boskapsvägen följer topografin ned mot Södra Parken. Mot den intimare Livdjursgatans förlängning föreslås kvarteret öppna upp sig mot fickparken inom samma kvarter och

kvarter C på andra sidan Livdjursgatans förlängning. Därmed ska kvarter B bidra till känslan av ett gemensamt storkvarter.



*Vy från Södra parken. Illustration: Arkitema*



*Fasad mot Boskapsvägen (Arkitema)*

Kvarteret kompletterar genom sin halvslutna kvartersform de omkringliggande kvarteren i den befintliga och planerade bebyggelsestrukturen. Fasader utförs som ett system med tegelpelare och tegelbalkar som skapar ett repetitivt rutnät som draperas runt hela kvarteret. Övergången mellan vertikaler och fönster markeras genom en mjuk rundning. Mellan vertikaler, ovanpå horisontalerna, placeras element i fiberbetong, vilka bär upp fönsterpartierna. Betongelement, förgårdsmurar och planteringslådor föreslås få samma grågröna kulör som fönster och plåtdetaljer. Föreslagen kulör är mild och harmonierar i ton med teglet för att inte skapa för stor kontrast och relatera till området i övrigt.

## Kvarter C

Kvarter C avgränsas av Sandhagsgatan i norr, Hallvägen i öster, Livdjursgatans förlängning i öster och Södra gatan i söder. I kvarteret planeras det för bostäder, lokaler i bottenvåning och en elnätsstation.

Föreslagen bebyggelse inom kvarteret består av fyra fristående bostadshus i tre till nio våningar på en gemensam sockel med lokaler som öppnar upp mot och aktiverar angränsande gator och stadsrum. Kvarteret formar en stadsmässig front mot Sandhagsgatan, Hallvägen och Södra gatan med en 3-4 våningar hög sockel som inhyser lokaler och bostadsentréer och bostäder mot gatan. Sockeln och bottenvåningen relaterar i höjd och våningsantal till befintlig äldre bebyggelse längs Hallvägen.



*Vy från Sandhagsgatan. Illustration: OKK+*

I kvarterets nordligaste del, längs Sandhagsgatan, även kallad Sandhagsgatan, föreslås ett punkthus fasad är förhöjd för att integrera fläktrum och takterrass i byggnadens gestaltning, varför byggnadens höjd motsvarar tio bostadsvåningar även om bostäder bara inryms på nio våningsplan. Volymen mot Södra parken föreslås få ett öppet gränssnitt, med två lokaler och fyra lägenheter. Möjlighet ges till indrag med sittbänkar för exempelvis en enklare uteservering eller till avgränsning mellan det publika och privata.

Kvarteret öppnas upp mot sydväst och kopplar till angränsande kvarter och fickparken på andra sidan Livdjursgatans förlängning. En liten radhuslänga med tre bostäder föreslås ta ner skalan mot det smala gaturummet och erbjuda en ny typ av boende i området. Mot Hallvägen föreslås ett lamellhus i sju våningar med en indragen takvåning, vars gavel blir en tydlig fond mot den nya tunnelbaneuppgången. Byggnadens proportioner föreslås relatera till det så kallade Erskinehuset från 1955 i kvarteret Charkuteristen på andra sidan Hallvägen.



*Fasader mot Livdjursgatans förlängning (OKK)*

#### Kvarter G och I

Kvarter G och I avgränsas av Enskedevägen i söder, Lindevägen i väster, södra gatan i norr och Boskapsvägen i öster. Mellan kvarter G och I finns ett publikt stråk på kvartersmark. Inom kvarteren planeras det för bostäder, lokal i bottenvåning och en elnätsstation.



*Vy från Södra gatan. Illustration: Brunnberg & Forshed*



Inom kvarteret föreslås bebyggelse i fyra till åtta våningar. Genom kvarterets trappande sekvens av byggnadsvolymer accentueras Boskapsvägens och Lindevägens kraftiga lutning. Detta beskriver platsens topografi och den volymmässiga skalförskjutning som sker ner mot villabebyggelsen i Enskede. Från Södra parken bildar den trappande kompositionen ett intressant fondmotiv där avläsningen av topografi och skala blir extra tydlig. De övre volymerna är indragna för att kunna hålla en lägre och mer varierat trappande siluett mot Södra parken.

Kvarterets huvudsakliga fasadmateriel föreslås bli rostrött tegel som hämtar inspiration från den närliggande "Enskedestationen". Detta material finns i området, har en industriell prägel och är ett klassiskt Stockholmsmaterial. Kvarterets kulörer och byggnadsdetaljer är inspirerade av denna byggnad i form av tegelmönstersättning, partiernas röda kulörer samt detaljering vid sockel och takavslut. Mot Lindevägen i väster har kvarteret en ljusare kulör som möter upp det befintliga kvarteret Träderskolan.



*Fasad mot Boskapsvägen (Brunnberg Forshed)*

Mellan kvarter G och I skapas en gångpassage mellan Lindevägen och Boskapsvägen. Gångpassagen är tillgänglig för allmänheten.

Lindevägen väster om planområdet har en annan karaktär än gatorna inne i Slakthusområdet. Mot Lindevägen tillåts byggnader inom kvarter G placeras i gräns mot gata. Då Lindevägen har en annan karaktär tillåts balkonger inom kvarter G kraga ut över allmän plats.

### Kvarter J

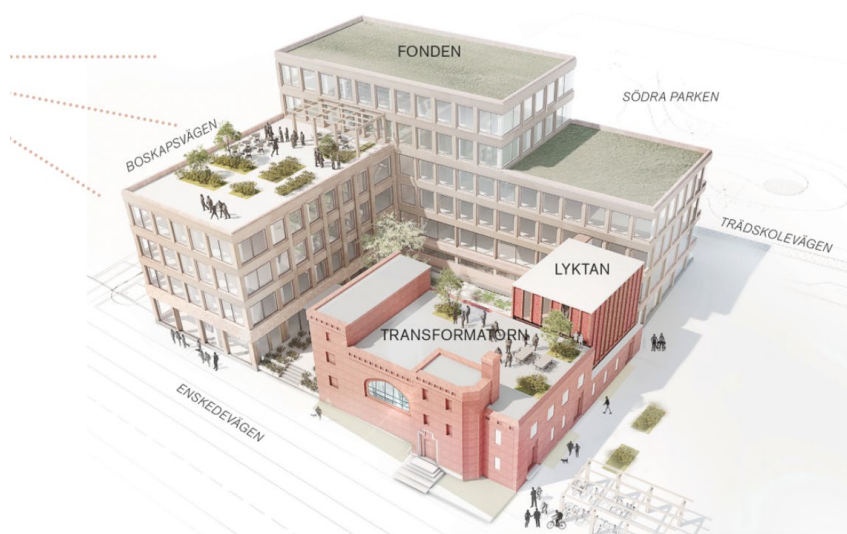
Kvarter J avgränsas av Träskolevägen i norr, fastigheten Isterbandet 5 i öster, Enskedevägen i söder och en bilfri gata i väster. Inom kvarteret planeras det för kontor och verksamheter i bottenvåningen.

Inom kvarter J finns transformatorstationen, gamla ”Enskede Elverk”. Elverket är från tidigt 1900-tal och uppfördes för att förse slakthus och omkringliggande förorter med ström. Mot Enskedevägen fanns ursprungligen den centrala krafthallen, som markeras i fasaden med ett stort spröjsat fönsterparti. Där ligger även byggnadens ursprungliga entré. Byggnaden har byggts om och till vid flertalet tillfällen, på senare tid främst en större tillbyggnad för kontorsändamål. Det gamla elverket (Transformatorn) föreslås återställas exteriört och interiört, som exempel på industriell miljö från tidigt 1900-tal. Den bevarandevärda byggnaden Enskede elverk behålls och får skydds- och varsamhetsbestämmelser i plankartan.

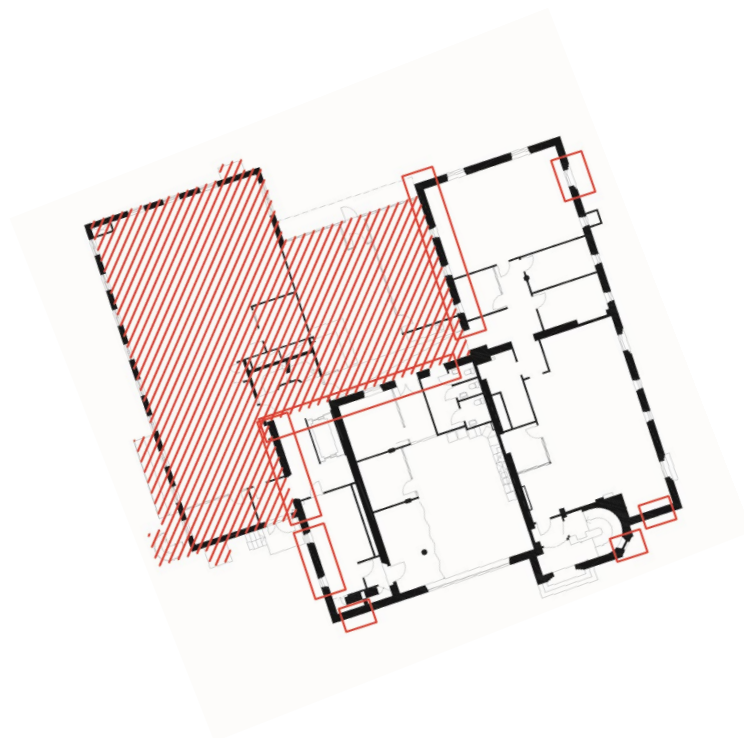


*Vy från Enskedevägen (White arkitekter)*

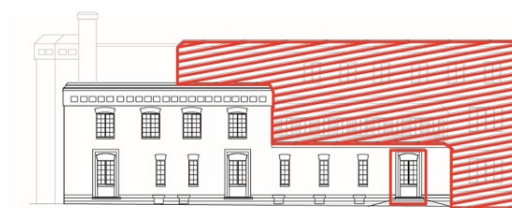
Tillbyggnader som tillkommit senare på Enskede elverk rivs (se illustrationer på nästa sida av White arkitekter). Som komplement till detta föreslås en ny rätvinklig adderas till fastigheten, som en fristående volym och med ett eget uttryck som bidrar till att framhäva den äldre tegelbebyggelsen på platsen. En påbyggnad i tegel (Lyktan) ger möjlighet för de båda byggnaderna att länkas samman.



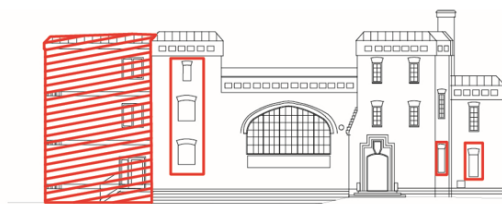
*Illustration kvarter J, nya och gamla delar (White arkitekter)*



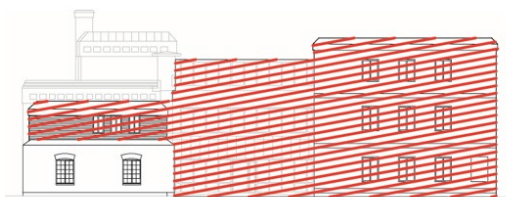
*Situationsplan som visar befintlig elnätsstation. Skrafferat rivs.*



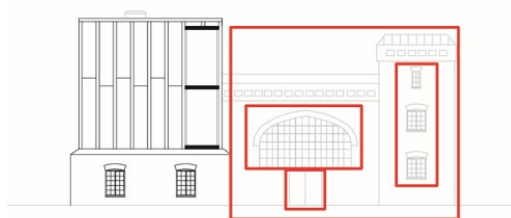
*Fasad mot nordost. Skrafferat rivs. Markerat fönster ersätts av fönster i originalutseende.*



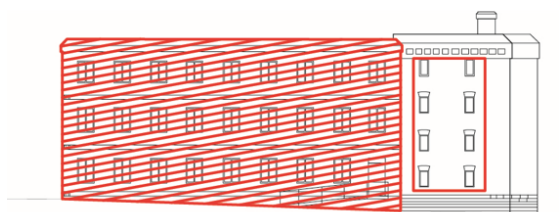
*Fasad mot sydost/Enskedevägen. Skrafferat rivs. Markerade fönster ersätts av fönster i originalutseende.*



*Fasad mot nordväst/Träskolevägen, Södra parken. Skrafferat rivs.*



*Ny fasad mot nordväst (genom gård). Fasaden friläggs och igenmurade fönster tas upp, nya fönster tillverkas lika original.  
Rivningar och fasadförändringar för Enskede elverk på Isterbandet 6.*



*Enskede elverks fasad mot sydväst. Skrafferat rivs. Markerade fönster ersätts av fönster i originalutseende.*



*Enskede elverks nya fasad mot sydväst (genom gård). Fasaden friläggs och igenmurade fönster tas upp, nya fönster tillverkas motsvarande originalen.*

En länkbyggnad binder samman befintlig byggnad med den nya bebyggelsen. Länkbyggnaden ska ha en underordnad roll i gestaltningen och det ska gå att se in till gården från Enskedevägen.

Den tillkommande volymens huvudentré, med rejält tilltagen takhöjd, ligger väl synlig i hörnet mot Södra parken och bidrar som målpunkt med orienterbarhet och aktivitet mot omkringliggande stadsrum. Den nya hörnbyggnaden bidrar till att bygga upp Boskapsvägens möte med Enskedevägen med en västfasad: en plats för vistelse, med möjlig lokal i bottenvåningen mot Enskedevägen. Kvarteret bidrar som helhet till en sammanhållen och identitetsskapande stadsfront mot Enskedevägen då den äldre byggnadens entré mot Enskedevägen åter tas i bruk.

Intill kv J ligger befintlig elnätsstation. Nybyggnation inom kvarter J behöver förhålla sig till risker knutna till strålning från elnätsstationen. Hur det ska ske regleras genom bestämmelser om skydd mot störning (m1 m2 och m3).

### Allmän platsmark – gaturum och park



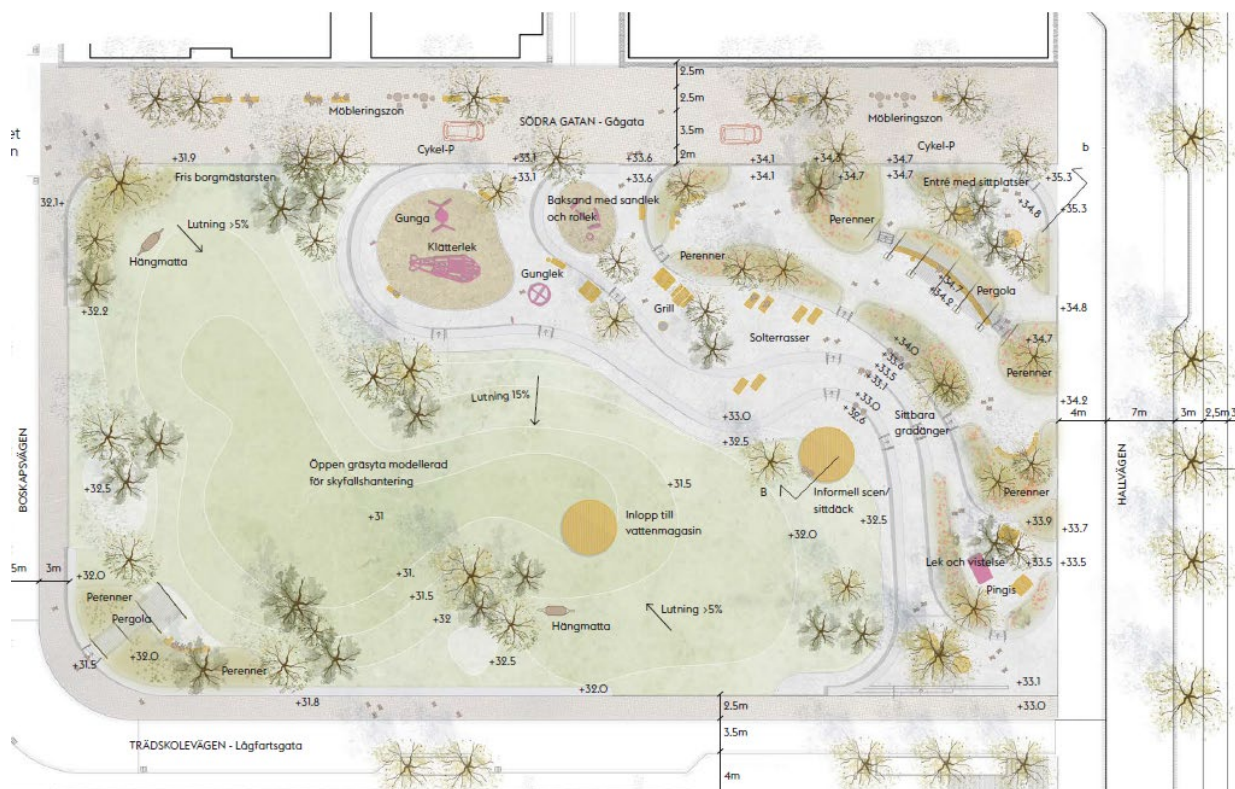
*Vy från Sandhagsgatan. Illustration: OKK+*

Gator utformas enligt principer i Gestaltungs-PM för allmän plats. Gatorna regleras i plan som GATA för att ge en flexibilitet över tid. Gatorna regleras med plushöjder för att säkerställa en tillgänglig lutning samt att dagvatten rinner till tänkta lågpunkter. Höjdsättningen säkerställer också att gatorna inom etapp 3 kan ansluta den blivande gatan Sandhagsgatan och Enskedevägen.



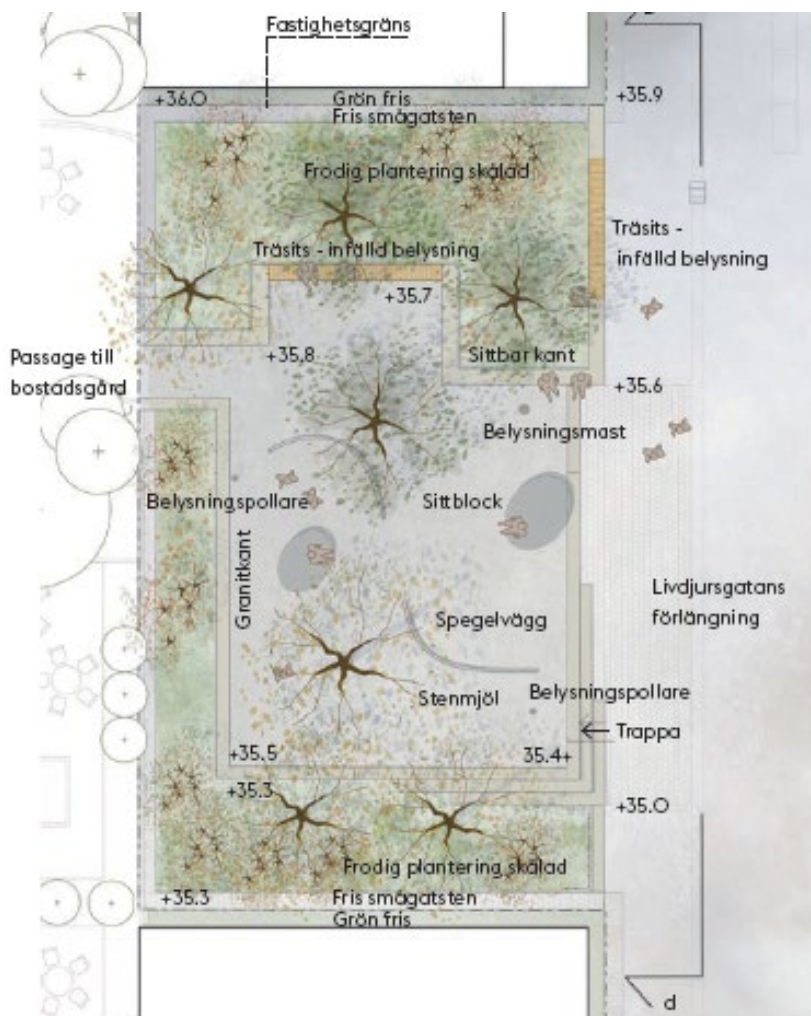
*Södra parken med kv G, B och C. Illustration: OKK+*

Inom planområdet planeras det för en större park, Södra parken, samt två fickparker. Södra parken blir en av Slakthusområdets största parker. I etappen utgör Södra parken en viktig målpunkt. Parken och angränsande gågator i goda sollägen har potential att bli lägen för uteserveringar. Södra parken utformas för att ta hand om skyfallsvatten från området.



*Föreslagen utformning av Södra parken. Parken höjdsätts för att skapa en lågpunkt som kan ta om hand skyfallsvatten (Landskapslaget)*

Två fickparker föreslås bryta upp kvartersstrukturen för att skapa inblick på gårdarna. Fickparkerna kommer ges varsin karaktär; lekfull och social.



*Fickpark inom kvarter B. (Landskapslaget)*

Fickparken i kvarter B kommer ha en lekfull karaktär och ligger något upphöjd från gatan och omgivande fastighet. Parken utformas för att vara lekfull och interaktiv och bjuda in förbipasserande från gatan. Spegelväggar och uppvärmda sittblock centralt i parkrummet skapar rumslighet och bjuder in till lek.

Fickparken i kvarter G ges en social karaktär. Platsen ligger i korsningen Lindevägen/Södra gatan i Slakthusområdets sydvästra utkant och fungerar som en entré in i området. Den kommer att få ett bra solläge i sydväst och fungerar som en "grön trampsten" (stepping stone) mellan Plantanparken i Lindeområdet och Södra parken samt mellan Gamla Enskedes trädgårdsstad och Frötallen.

Fickparken kommer att få en naturlig karaktär med robusta material.



*Fickpark inom kvarter G. (Nyréns)*

Genom allmänna utformningsbestämmelser regleras det så att entréer till bostäder eller bostadskomplement inte får finnas mot fickparkerna. Syftet med dessa bestämmelser är att så långt som möjligt undvika att parkerna blir privatiserade eller upplevs vara en del av de privata gårdsrutten. Fickparkernas olika karaktärer kommer att komplettera Södra parken. I Södra parken kommer det att finnas plats för lek och aktivitet men även för vila och återhämtning.

## Gator och trafik

### Gatunät

Inom planområdet förväntas relativt låga trafikflöden med i huvudsak boendetrafik. Viss trafik för inlastning kommer att förekomma. Gatutyperna består av lågfartsgator och gånggator. Lågfartsgatorna är gator med blandtrafik men där gående prioriteras. På gånggator tillåts leveranser och transporter till fastigheterna. I den södra delen av området mellan kvarter I och

kvarter J är det bilfritt. Flera gator inom planområdet föreslås utformas som enkelriktade för biltrafik.



*Illustration över gatutyper. Blå linje visar ny cykelbana längs Boskapsvägen. (Nyréns)*

### Biltrafik

För Slakthusområdet har en mobilitets- och parkeringsstrategi, MOPS, tagits fram. I MOPS beskrivs parkeringsstrategier för bostäder och olika typer av verksamheter. Utöver det beskrivs den mobilitetsstrategi som ska tillämpas inom Slakthusområdet med olika typer av mobilitetsåtgärder och -tjänster. Syftet med strategin är att beskriva hur frågor gällande parkering och mobilitet ska lösas i Slakthusområdet för att bidra till att uppnå de övergripande målen i planprogrammet. För etapp 3 har en handlingsplan tagits fram (Tyréns 2023). Handlingsplanen syftar till att beskriva hur mobilitetsåtgärder och parkeringsfrågor ska ordnas inom etappen.

En viktig princip i MOPS är att skapa gemensamma mobilitetshus som innehåller fler funktioner än ett ”vanligt” garage som exempelvis bilpool och cykelpool. Mobilitetshusen är allmänna och samnyttjandet ger utrymme för besöksparkering. En kombination av ett generellt parkeringsförbud på områdets

gator och tydligt skyltade mobilitetshus ska minimera söktrafiken där bilar endast angör längs gatan vid kortare ärenden. Genom detta system kan söktrafiken minska och gator kan istället utformas och användas för vistelse.

Dessa förutsättningar tillsammans med det goda läget nära kapacitetsstark kollektivtrafik gör att planeringen styr mot samma färdmedelsfördelning som Stockholms innerstad har. I etapp 3 görs ett avsteg från strategin om gemensamma parkeringsanläggningar. Istället planeras för garage under flera av bostadskvarteren för att täcka en stor del av parkeringsbehovet. Parkeringsbehovet för besökare ordnas i mobilitetshus eller befintliga anläggningar. Etappens samlade bilpool samt cykelpool inryms i mobilitetshuset i etapp 1.

Parkeringsnormen är 0,33 bilplatser/lägenhet för bostäder. För seniorbostäderna är parkeringsnormen 0,1 bilplatser/lägenhet och för vård- och omsorgboendet är parkeringsnormen 0 bilplatser/lägenhet.

Inom etapp 3 har samtliga bostadskvarter täckt parkeringsbehovet med garage under respektive kvarter, medan parkering för besökare och bilpool ordnas genom parkeringsköp. Undantag är Micasa i del av kvarter A som täcker hela sitt parkeringsbehov genom parkeringsköp och kvarter G och I som löser all parkering i eget garage. Även verksamhetskvarteret, kvarter J, ordnar parkeringsplatser för anställda genom parkeringsköp. Längs med samtliga gator inom detaljplanen som tillåter biltrafik finns möjlighet för inlastning, angöring och uppställning för sopbilar. Garageutfarter får inte anordnas mot Sandhagsgatan. Mot Enskedevägen är det in- och utfartsförbud för att undvika att garageutfarter hamnar mot gator med höga trafikflöden. Utanför planområdet finns p-fickor längs Lindevägen samt Hallvägen.

#### Gång- och cykeltrafik

Boskapsvägen föreslås få en separat cykelbana (se illustration på sida 25). Gågatorna utformas med gatumöblering och gatuträd för att signalera att det är de gående som har prioritet.

Cykelparkering på allmän platsmark med fasta cykelställ föreslås i anslutning till områdets största målpunkt, Södra parken. Mellan kvarter G och I säkerställs en passage för allmänheten med ett x-område om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.

Cykelparkering för boende löses inom respektive kvarter. Cykelparkeringsnormen är 4 platser/100 kvadratmeter BTA. Inom kvarteren förslås det finnas tillgång till cykelservice i form av tvätt och mekställ. Cykelparkering för besökare till Södra parken löses längs Södra gatan och Träskolevägen.

#### Kollektivtrafik

Detaljplanen säkerställer att byggnationen av den nya tunnelbanan fortsatt kan genomföras.

#### Tillgänglighet

Slakthusområdets rumsliga flikighet, präglad av en struktur med förgårdar, lastkajer, skärmtak m.m., bidrar till områdets karaktär. Denna flikighet ska även återspeglas i den nya bebyggelsen. För att flikigheten inte ska göra området svårorienterat för synskadade säkerställs att varje gata har minst ett orienterande stråk som fungerar för synskadade, ett ledstråk. I första hand ska dessa ledstråk utgöras av naturliga ledstråk t.ex. en ytskiktsgrens mellan hårdgjort och grönytor, murar m.m. Där detta inte finns skapas en nivåskillnad genom en stålkant som är minst 6 cm, förlagd i tomtgräns. Nivåskillnaden fungerar även som avgränsning av frisans planteringsyta mot gatan. Framför entréer upphör nivåskillnaden och vid långa entrépartier läggs sinusplattor i frisen så att ledstråket blir sammanhängande. Terrängen sluttar mot söder och entréer till byggnaderna görs indragna för att åstadkomma en plan entrézon. Alla gator har en tillgänglig lutning.

#### Planbestämmelser

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och syftet med dessa.

#### Användningsbestämmelser

Symbol	Beskrivning	Syfte
GATA	Fordons-, gång- och cykeltrafik	Möjliggör gata
PARK	Park	Möjliggör park
B	Bostäder	Möjliggör bostadsanvändning
B1	Bostadskomplement	Möjliggör befintligt garage för boende med ny infartsramp
C1	Centrum får anordnas i bottenvåning	Möjliggör publika lokaler i bottenvåningen
C2	Centrum ska anordnas i bottenvåning mot gata. Ytan ska motsvara föreskriven yta i e-bestämmelsen.	Möjliggör publika lokaler i bottenvåningen och säkerställer en viss yta publika lokaler i strategiska lägen.
E1	Elnätstation i källarvåning. Entré för åtkomst	Möjliggöra för uppförande av inhysta

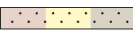


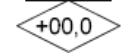
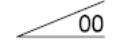
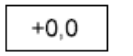


	får anordnas i bottenvåning.	nätstationer inom två kvarter för att försörja el till den egna fastigheten och intilliggande fastigheter. Dessa placeras i källarplan.
K	Kontor	Möjliggör kontorsanvändning.
D1	Vård- och omsorgsboende	Möjliggör vård- och omsorgsboende
T1	Tunnelbana under mark och tillhörande tekniska anläggningar inklusive skyddszon. Användningen avgränsas i höjddled av röda linjer i profilritning på plankartan, höjdvavgränsningen gäller vinkelrätt ut från profilinje i båda riktningarna.	Säkrar tunnelbanans utbredning enligt befintlig detaljplan ÄDp 2014-18909 genom planområdet.



### Egenskapsbestämmelser på allmän platsmark

Symbol	Beskrivning	Syfte
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet.	Reglerar markhöjder på allmän plats. Markhöjderna är avrundade i plankartan till närmsta tiondels meter.
Skydd 1	Yta avsedd för skyfallshantering.	Säkerställer att området kan ta emot och behålla skyfallsvatten så att översvämning i omgivningen undviks.

### Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Symbol	Beskrivning	Syfte
e000	Minsta sammanlagda yta (BTA) för centrumändamål i kvadratmeter.	Beskriver minsta yta för publika lokaler i strategiska lägen (inom användningen C2).
e1:00	Största yta i kvadratmeter för fläktrum på tak.	Begränsa utbredningen av fläktrum samtidigt som placeringen är flexibel.
	Byggnad får inte uppföras. Undantag gäller skärmtak, lastkaj, murar och balkonger.	Begränsa utbredningen av byggnadsvolym.
	Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras.	Möjliggöra bostadsgårdar ovan källarvåning/garage.
	Växthus får uppföras med en högsta höjd om 5 meter.	Möjliggöra växthus på bostadsgård för vård- och omsorgsboende.
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet	Begränsar höjden på byggnader.
	Minsta taklutning i grader	Föreskriver att taket måste ha en minsta lutning.
	Högsta höjd över nollplanet för bjälklag inklusive jorddjup.	Begränsar höjden på bostadsgårdar ovan källare/garage.

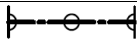


p1	Byggnad får placeras i gräns mot GATA.	Möjliggör att placera bostadshus mot Lindevägen i gräns mot gata, utan den fris som är en generell utformningsbestämmelse i resten av kvarteret.
Hela planområdet	Där inget annat anges ska byggnad ovan mark placeras minst 0,5 meter från användningsgräns mot allmän plats. Över 4,0 meter får byggnadsdelar kraga ut över kvartersmark.	Säkerställa fris på kvartersmark mot allmän platsmark enligt generella principer för Slakthusområdet.
	Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, spontning pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden gäller inom markerade användningar enligt illustration 1 på plankartan. Nivån får underskridas för tunnelbana samt tillhörande tekniska fastiganläggningar och dess räddnings- och driftsystem.	Säkrar tunnelbanans utbredning enligt befintlig detaljplan ÄDp 2014-18909 genom planområdet.
	Lägsta schaktningsnivå i meter över nollplanet. Nivån får underskridas för tunnelbana samt tillhörande tekniska anläggningar och dess räddnings- och driftsystem	Säkrar tunnelbanans utbredning enligt befintlig detaljplan ÄDp 2014-18909 genom planområdet.
f1	Passage ska finnas mellan gård och GATA. Passagen ska ha en lägsta höjd om 3,0 meter och en minsta bredd om 3,5 meter	Säkerställer passage mellan gata och gård i syfte att bryta upp kvartersstrukturen och skapa siktlinjer in i och genom kvarteren.
f2	Fasad i bottenvåning ska vara indragen i syfte att skapa fri sikt runt hörn och ha en minsta fri höjd om 3,0 meter. Pelare medges.	Säkerställer siktlinjer i korsningar för ökad trafiksäkerhet. Pelare medges för att underlätta konstruktion av ovanliggande byggnad.
f3	Skorsten får finnas med en högsta höjd om 60,0 meter över nollplanet	Bekräftat befintlig skorsten.
f4	Balkong orienterade mot allmän plats får kraga ut högst 1,4 meter från fasad med en fri höjd om minst 3,4 meter över angränsande marknivå. Fasadhorn i bottenvåning mot Boskapsvägen/ Sandhagsgatan ska utföras rundat.	Möjliggör balkonger med en lägre fri höjd än den generella bestämmelsen och säkerställer en utformning av byggnaden som är väsentlig för upplevelsen av kvarteret.
f5	Pergolor får uppföras utöver angiven nockhöjd	Möjliggör uppförandet av öppna pergolor på takterrasser.
f6	Länkbyggnad ska till största del utföras gensiktlig.	Säkerställer en utformning som underordnar sig den äldre byggnaden och säkrar siktlinjen in på gården.
f7	Bottenvåning får ha en lägre höjd än 3,5	Möjliggör undantag från den generella



	meter mot gata	bestämmelsen om bottenvåningens höjd för att möjliggöra sammanhållen bjälklagshöjd där gatans lutning är stor.
f8	Balkonger får kraga ut högst 0,7 meter över allmän plats och med en fri höjd om minst 3,5 meter över angränsande marknivå.	Möjliggör balkonger på bostadshus att kraga ut över gatumark mot Lindevägen, då denna gata har en annan karaktär än gatorna inne i Slakthusområdet.
f9	Balkonger orienterade mot allmän plats får glasas in.	Möjliggöra inglasade balkonger mot gata i kvarter A södra då det är ett behov i verksamheten för vård- och omsorgsboende. Balkonger får fortsatt inte kraga ut över allmän platsmark.
f10	Balkong orienterade mot allmän plats får kraga ut högst 1,4 meter från fasad med en fri höjd om minst 3,2 meter över angränsande marknivå.	Möjliggöra balkonger med en lägre fri höjd än den generella bestämmelsen, där gatumarken lutar.
f11	Balkonger får kraga ut max 1,4 meter från fasad med en fri höjd om minst 4,0 meter över angränsande marknivå. Balkonger får inte glasas in.	Möjliggöra balkonger med en lägre fri höjd än den generella bestämmelsen, där gatumarken lutar och byggnaden har ett större indrag från allmän platsmark.
f12	Balkonger orienterade mot allmän plats får kraga ut högst 1,6 meter från fasad med en fri höjd om minst 3,5 meter över angränsande marknivå.	Möjliggöra balkonger med en lägre fri höjd och ett större djup än den generella bestämmelsen för de planerade seniorbostäderna i kvarter A, där gatumarken lutar. Balkonger får fortsatt inte kraga ut över allmän platsmark.
f13	Marken ska terrasseras i minst två nivåer mellan gatunivå och övre gårdsnivå. Syftet är att bryta ner skalan och möjliggöra planteringar som kan upplevas från gatan.	Syftet är att bryta ner skalan och möjliggöra planteringar som kan upplevas från gatan.
Hela planområdet	Byggnaders material och kulör ska följa principer under avsnittet "Material och ton" i planbeskrivningen på s.24-25.	Säkerställa att områdets material och kulör skapar en god helhetsverkan utifrån Slakthusområdets gestaltungsprinciper och att fasadmaterial är robusta och hållbara över tid.
Hela planområdet	Placering av eventuella elementfogar och skarvar på fasad ska samordnas med placering av stuprör och med eventuella kulörbyten.	Säkerställa att fasaderna utformas med omsorg.
Hela planområdet	I direkt anslutning mot PARK får inga entréer till bostäder eller till avfalls- och cykelrum finnas.	Säkerställa att fickparkerna blir offentliga rum som upplevs tillgängliga och inbjudande för allmänheten och inte upptas av privata ingångar till omgivande byggnader.



Hela planområdet	Där inget annat anges ska bottenvåning mot allmän plats utformas med en fri höjd om minst 3,5 meter. Höjden mäts mellan angränsande markhöjd och första mellanbjälklag.	Möjliggöra olika användningar och säkerställa att bottenvåningen får en större stadsbildsmässig dignitet. Våningshöjden ger utrymme för både ökad takhöjd och utrymme för installationer anpassade efter verksamheter. Det ger också utrymme för ett upphöjt golvbjälklag, vilket bör finnas om bostäder placeras i bottenvåningen, så att dessa kan erbjudas viss avskildhet.
Hela planområdet	Tekniska anordningar på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats.	Säkerställa att tekniska anordningar, som till exempel hisstoppar, skorstenar, huvar, solceller, på tak inte dominerar taklandskapet från gatunivå.
Hela planområdet	Hisstoppar får sticka upp max 0,7 m ovan nockhöjd.	Säkerställa att hisstoppar utformas så att de inte dominerar taklandskapet från gatunivå.
Hela planområdet	Där inget annat anges får balkonger orienterade mot allmän plats kraga ut högst 1,4 meter från fasad med en fri höjd om minst 4,7 meter över angränsande marknivå.	Säkerställa den övergripande gestaltungsprincipen i Slakthusområdet att utkragande balkonger inte ska dominera gaturummet genom stort djup eller för låg höjd över gatan. Undantag från den övergripande bestämmelsen möjliggörs genom särskilda f-bestämmelser.
Hela planområdet	Balkonger får inte kraga ut över allmän platsmark. Undantag gäller vid bestämmelsen f8.	Säkerställa den övergripande gestaltungsprincipen i Slakthusområdet att utkragande balkonger inte ska dominera gaturummet genom stort djup eller för låg höjd över gatan. Undantag från den övergripande bestämmelsen möjliggörs genom särskilda f-bestämmelser.
Hela planområdet	Balkonger orienterade mot allmän plats får inte glasas in. Undantag gäller vid bestämmelse f9.	Säkerställa den övergripande gestaltungsprincipen i Slakthusområdet att balkonger som vetter mot allmän plats inte ska upplevas alltför volymskapande. Mot innergårdar tillåts balkonger glasas in. Undantag från den övergripande bestämmelsen möjliggörs genom särskilda f-bestämmelser.
+0,0	Högsta höjd över nollplanet	Säkerställer en högsta höjd på kvartersmark som inte är underbyggd av garage.
	In- och utfartsförbud.	Säkerställa att in- och utfarter till garage inte hamnar mot gator med höga trafikflöden.
q1	Byggnadens volym får inte förändras utöver uppförande av icke dominerande ventilationshuvar eller andra mindre tekniska anläggningar.	Syftet är att husets ursprungliga volym ska bevaras.
q2	Byggnadens fasadutformning och karakteristiska gestaltning ska bevaras.	Syftet är att bevara den ursprungliga byggnadens utformning.



q3	Bottenvåningens fasadutformning och karakteristiska gestaltning ska bevaras.	Syftet är att bevara den ursprungliga byggnadens utformning.
r	Byggnad inom egenskapsområdet får inte rivas.	Hindra rivning av kulturhistoriskt värdefull byggnad. Åtgärder får göras för att möjliggöra ny användning.
k1	Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i ett utförande som är typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens huvudkaraktär.	Syftet är att bevara den ursprungliga byggnadens karaktär och gestaltning.
m1	Friskluftsintag för ventilation ska placeras åt väst, bort från transformatorstationen.	Syftet är att minimera störningar från befintlig transformatorstation öster om kvarteret.
m2	Utrymning från byggnaden ska vara möjlig i riktning bort från transformatorstationen.	Syftet är att minimera risk för personskador i samband med eventuell brand i befintlig transformatorstation öster om kvarteret.
m3	Fasad som vetter mot transformatorstation ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 30.	Syftet är att minimera risk för skador på byggnaden vid eventuell brand i befintlig transformatorstation öster om kvarteret.
Hela planområdet	Inom B gäller att där ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Bestämmelsen avser trafikbuller.	Syftet är att säkerställa att bostäderna utformas för bra boendemiljöer.
Hela planområdet	Byggnader för bostäder samt vård och omsorgsboende ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende buller inomhus från musik klaras. Dimensionerande ska vara evenemang i Stockholmsarenan.	Syftet är att tydliggöra att det finns en närliggande bullerkälla med musikverksamhet som måste räknas med i akustiska beräkningar vid utformning av byggnader för att klara riktlinjerna för bullernivåer inomhus. Detta gäller både den A-vägda ljudnivån och ljudtrycksnivån för det lågfrekventa bullret.
Hela planområdet	Entréer ska placeras över beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat 100-årsregn.	Säkerställer att byggnader utformas så att översvämning undviks.

## Administrativa bestämmelser

Symbol	Beskrivning	Syfte
Hela planområdet	Startbesked för ändrad markanvändning får endast ges under förutsättning att markföreningar har avhjälpts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföreningar och/eller vidta skyddsåtgärder	Syftet är att säkerställa att marken är lämplig för avsett ändamål avseende markföreningar.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Säkerställa tillgänglighet till allmänna ledningar under mark.
x	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.	Säkerställa allmänhetens tillgång till gångpassage på kvartersmark.
g1	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för in/utfart.	Säkerställa att gemensamhetsanläggning för in- och utfart kan anordnas inom området.
g2	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för garage,	Säkerställa att gemensamhetsanläggning för garage kan anordnas inom området.
Hela planområdet	Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.	

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och kommer att byggas ut i samband med detaljplanens genomförande.

Brandvatten för planområdet kommer att lösas med ett konventionellt brandpostsystem. Dagvattnet separeras från det kombinerade systemet inom planområdet.

### Dagvatten

Dagvatten i området avleds till recipienten Strömmen, via kombinerad ledning i Enskedevägen. Avvattnings sker dels direkt till Strömmen, hamnbassängen, och dels till Henriksdals avloppsreningsverk med utlopp i Strömmen. Ekologisk status för Strömmen är i dagsläget otillfredsställande och kemisk status ej god.

Grundprincipen enligt stadens dagvattenstrategi vid nybyggnation och större ombyggnationer är att dagvatten som uppstår vid regn upp till 20 mm per regntillfälle på allmän platsmark och kvartersmark ska fördröjas och renas genom mer långtgående rening än sedimentation. En sammanfattande

dagvattenutredning (Sweco 2023) har tagits fram för etapp 3. Till följd av den förändrade markanvändningen och planerade reningsåtgärder inom planområdet beräknas föroreningsbelastningen till Strömmen minska kraftigt med 54-96%.

För allmän plats kommer den framtida reningen ske genom infiltration lokalt till träd och växter i kolmakadam samt parker med träd och buskar i kolmakadam. Ett antal nedsänkta regnbäddar/rain gardens byggs också inom allmän platsmark för att fördröja och rena dagvatten.

För kvartersmarken har varje kvarter tagit fram varsin dagvattenutredning. Resultat av varje dagvattenutredning sammanfattas i den till planen bilagda sammanfattande dagvattenutredningen. Eftersom planen innefattar många kvarter redovisas de enskilda lösningarna inte omfattande i planbeskrivningen. Dagvattenutredningarna föreslår att regnbäddar/"rain gardens" byggs på kvartersmark för att uppnå stadens fördröjningskrav. Åtgärdsnivån på kvartersmark regleras i exploateringsavtal mellan Staden och exploitörerna.

Sammanfattat innebär föreslagna åtgärderna inom allmän platsmark samt kvartersmark att staden klarar kravet på fördröjning och rening inom området enligt åtgärdsnivån. Detaljplanens genomförande bedöms inte äventyra recipienten Strömmens möjligheter att uppnå MKN då detaljplanen bidrar med en minskad föroreningsbelastning. Åtgärderna för allmän plats regleras i plankartan genom användning (Park), genom reglerad höjdsättning inom kvarters- och allmän platsmark, samt förbud för att uppföra byggnad på kvartersmark (prickmark). Södra parken får bestämmelsen (skydd1) för att säkerställa att ytan höjdsätts och planeras för skyfallshantering som skyddar omkringliggande fastigheter vid klimatanpassat hundraårsregn.

För kvartersmark regleras att entréer ska placeras ovan beräknad vattennivå vid ett klimatanpassat hundraårsregn. I övrigt säkerställs dagvattenhanteringen på kvartersmark i exploateringsavtal.

#### El/Tele

Ellevio försörjer området med el. Nya ledningar, elskåp och nätstationer behöver byggas ut inom detaljplanen. Nya elnätstationer planeras inom den här etappen inhysas i nybyggda garage inom kvarter B, C och G. Ellevio regionnät har en

befintlig transformatorstation i direkt anslutning till detaljplanen. Stokab, Skanova och Tele2 har fibernät som byggs ut så att alla fastigheter kan ansluta sig.

#### Energiförsörjning

Samtliga byggaktörer som har fått markanvisning åtar sig att för nybyggnationer uppfylla stadens hållbarhetskrav som bland annat innebär en energianvändning om högst 55 kWh/kvadratmeter.

Uppvärmning ska ske med fjärrvärme. Befintligt nät byggs ut så att det når alla fastigheter. Enstaka fastigheter förses med gas och fjärrkyla.

#### Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske med sopsug i Stockholm Vatten och avfalls regi, kombinerat med miljörum i fastigheterna för de fraktioner som inte kan tas omhand i sopsugen.

#### Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats är maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator.

### Konsekvenser

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat, enligt 5 kap. 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§ och 10-13§§.

Underlag för undersökningen har inhämtats från miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvär och Stockholms Stadsmuseum som delar kontorets uppfattning. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Planområdet består av redan exploaterad mark och de miljö- och hälsofrågor som är aktuella för området bedöms inte vara av den omfattning att det klassas som betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

För Slakthusområdet finns en plan för hur risker med eventuella föroreningar ska hanteras och platsspecifika riktvärden finns också framtagna för att säkerställa att föroreningshalter i jord inte innebär någon risk för människor och miljön. En riskbedömning kommer utföras utgående från dessa och vid behov genomförs sanering ned till dessa riktvärden. Detta bedöms kunna hanteras under detaljplanens genomförande.

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

### **Naturmiljö**

Förslaget tillför gröna ytor och nya träd i vissa gator och i parker. Tillkommande växtlighet i området anpassas till utpekad barrskogshabitat.

### **Föroreningar**

Liljemark Consulting (2023) har utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning för Isterbandet 3 för att utreda om tidigare tvätterverksamhet kan ha orsakat en förorening av klorerade lösningsmedel. Resultatet av undersökningen visar på förekomst av låga halter av klorerade alifater i grundvatten och porluft i fastighetens södra gräns. Påvisade halter var låga och bedöms inte innebära några risker för planerad byggnation.

Med stöd i den tekniska utredningen bedömer staden att föroreningssituationen inte är ett hinder för den markanvändning som planeras i detaljplanen. För att säkerställa markens lämplighet har en planbestämmelse om ändrad lovplikt införts i plankartan, som gör gällande att markföroreningar ska vara avhjälpta så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan slutbesked ges.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Baserat på den kraftigt minskade föroreningsbelastning som detaljplanens genomförande beräknas leda till bedöms inte recipienten Strömmens möjligheter att uppnå MKN äventyras.

Undersökta föroreningsparametrar som relaterar till miljökonsekvenstyp övergödning, vilken varit utslagsgivande för otillfredsställande ekologisk status i Strömmen, är fosfor och kväve, vars belastning beräknas minska med 64 % respektive 54 %. Undersökta föroreningsparametrar som relaterar till miljökonsekvenstyp miljögifter är koppar och zink, som beräknas minska med 77 % respektive 91 %. Av de prioriterade ämnen som orsakar att god kemisk status inte uppnås har belastningen av kadmium och bly beräknats i planområdets dagvatten och uppskattas båda minska med 94%.

Recipientens möjligheter att uppnå MKN och ställda kvalitetskrav för relevanta miljökonsekvenstyper bedöms därför inte försvåras till följd av detaljplanens genomförande. Tvärtom bedöms genomförandet bidra till att ställda kvalitetskrav för miljökonsekvenstyperna övergödning och miljögifter kan uppnås i den mån möjligt för ett enskilt planområde. (Angivna procentsiffror gäller inklusive dagvattenåtgärder. Även utan dagvattenåtgärder minskar nämnda parametrar avsevärt varför samma resonemang gäller även för det scenariot).

Till följd av den förändrade markanvändningen och planerade reningsåtgärder inom planområdet beräknas föroreningsbelastningen till Strömmen sammanlagt minska kraftigt med 54-96%. Den framtida reningen sker genom infiltration lokalt till träd och växter i kolmakadam, gröna tak och gårdar, samt gröna parker med träd och buskar i kolmakadam. Ett antal regnbäddar/rain gardens byggs också inom planen både på allmän platsmark och kvartersmark. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Landskapsbild/ stadsbild**

Den ändrade markanvändningen bedöms få positiva konsekvenser för Slakthusområdet och närområdet, då den nya användningen innebär att området öppnas upp för allmänheten. Den ökade tillgängligheten till området erbjuder fler att uppleva

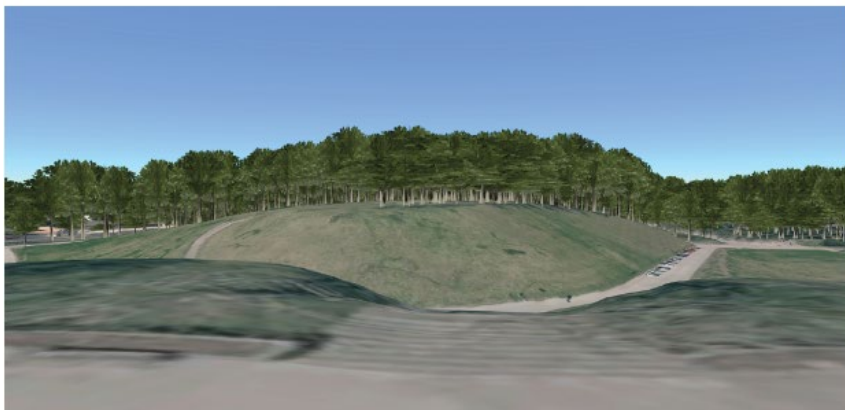
Slakthusområdets kvaliteter samtidigt som den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen sparas.

Tidigare var en stor del av planområdet hårdgjort. Nu pågår markarbeten inom området. Det innebär att planområdets topografi ändras, främst för att förbereda för grundläggning och för gator. Planområdet sluttar från Sandhagsgatan i norr ner mot Enskedevägen i söder.

Planförslagets bostadsbebyggelse innebär en skalförskjutning inom Slakthusområdet med byggnadshöjder i områdets södra delar vars motsvarighet tidigare endast funnits i områdets nordvästra och nordöstra delar. Förändringen ligger i linje med planprogrammets intentioner om arkitektonisk variation med en mångfald av verksamheter och historiskt djup. Den tillkommande bebyggelsen är förvisso högre än den befintliga, men genom sin funktion och variation bedöms den påverka stadsbilden positivt. Bebyggelsen anpassas efter omkringliggande bebyggelse och är högre i norr och lägre i söder. Gaturummets nya utformning, som kommer att bli mer anpassat till omkringliggande bebyggelse avseende skala och gatubredder med mera, är ytterligare en anledning till att konsekvenserna för stadsbilden blir positiva.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planområdet ligger i närheten av två riksintressen för kulturmiljövård (Gamla Enskede och Skogskyrkogården). För riksintresset Skogskyrkogården är det riksintresseuttrycket *Utblickar mot omgivningarna* som potentiellt skulle kunna påverkas. Vystudier (Nyréns 2023) har tagits fram för att studera Slakthusområdets påverkan på riksintresse för kulturmiljövård. Framtagna vystudier visar att Slakthusområdets föreslagna volymer inte är synliga från Skogskyrkogården och bedöms inte innebära någon påverkan på riksintressets uttryck. Kontorets bedömning är att aktuella volymer inom etapp 3 inte innebär någon negativ påverkan på riksintresset Skogskyrkogården.



*Tillkommande byggnadsvolymer inom planområdet befinner sig bortom Skogskyrkogårdens minneslunds kulle och skogsvolum. Planförslagets volymer är inte synliga från vypunkten (Nyréns).*



*Fotomontage som visar tillkommande volymer (siffermärkta) i Slakthusområdet från Enskede kyrkas entré (Nyréns).*

Avseende riksintresset Gamla Enskede är riksintresseuttrycken Den terränganpassade stadsplanen och små centrumbildningar med offentliga byggnader som skola och kyrka det som potentiellt skulle kunna påverkas. Riksintresset för Gamla Enskede behandlar uteslutande uttryck inom området och nämner inte relationen till omgivningen. Vystudier (Nyréns 2023) har tagits fram som visar att Slakthusområdet kommer att synas från Enskede Bebyggelsen har anpassats i skala och är lägre mot Enskedevägen för att möta villabebyggelsen i Gamla Enskede. Utifrån de vyer med montage som studerats är bedömningen att påverkan inte kommer att vara så pass stor att den innebär någon större negativ påverkan på riksintresseuttrycken.



*Fotomontage som visar tillkommande volymer (siffermärkta) i Slakthusområdet från Bergkantsvägen i Enskede (Nyréns).*

Slakthusområdet är utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet med byggnader som är blå-, grön- och gulklassade. Då bebyggelse bevaras blir flera epoker i områdets utveckling tydligt läsbara. Områdets kulturvärden går inte att reducera endast till byggnaderna med den högsta klassningen utan helhetens värde bärs till stor del upp av enklare bebyggelse (gulklassad) som är av värde för att berätta områdets historia. Den här etappen av Slakthusområdet tillhör de mindre känsliga delarna varför en omdaning av området med nya bostäder och verksamheter är mindre problematisk.

En antikvarisk konsekvensanalys för Isterbandet 6 har tagits fram (White 2022). På Isterbandet 6 finns Enskede elverk som avses att bevaras i planförslaget. Byggnaden har av Stockholms stadsmuseum fått en grön klassning vilket innebär att byggnaden bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde och bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. För fastigheten planeras ny bebyggelse som ett komplement till Enskede elverk. Den sammantagna bedömningen är att de föreslagna volymerna kommer innebära att byggnadskomplexet blir mer framträdande i närområdet än det är idag. Samtidigt bedöms de föreslagna tillkommande volymerna som anpassade till den befintliga bebyggelsen i närområdet samt de topografiska förutsättningar som finns.

Förslagets volymer bedöms inte innebära någon dominerande inverkan på stadsbilden. Valet av trä som fasadmateriell bidrar till att volymerna inte upplevs som dominerande. Samtidigt blir valet av fasadmateriell en förenande länk mellan villabebyggelsens träfasader och Slakthusområdets nya bebyggelse.

Sammantaget är stadens bedömning att de tillkommande volymerna förhåller sig respektfullt till kulturvärdena på platsen samt bebyggelseområdets kulturhistoriska värden.

### **Störningar och risker**

#### **Elektromagnetiska fält**

En mätning (Bengt Dahlgren 2023) av elektromagnetiska fält har utförts för fastigheten Isterbandet 5 där det finns en befintlig transformatorstation. För att säkerställa att befintlig transformatorstation på Isterbandet 5 inte kommer att påverka planerad bebyggelse på Isterbandet 6 har mätningar utförts. Mätningen har utförts i både i befintlig byggnad och planerat läge för ny bebyggelse. Mätningarna visar på att låga till måttliga halter av lågfrekvent magnetfält finns inom både i befintlig byggnad och planerat läge för tillbyggnad/ny byggnad. Källa till lågfrekvent magnetfält inom befintliga fastigheten är huvudsakligen Ellevios kablar i gatumark i nära anslutning till både befintlig byggnad och planerat läge för ny bebyggelse. Då halterna av lågfrekvent magnetfält är låga behövs inga åtgärder tas för att reducera lågfrekventa magnetfält.

#### **Transformatorstation på Isterbandet 5**

På Isterbandet 5 finns det befintliga transformatorstationer. En riskutredning (Bengt Dahlgren 2023) har tagits fram för att säkerställa lämpliga avstånd mellan transformatorstationer och planerad kontorsbebyggelse. I ett möjligt framtida scenario där transformatorstationerna placeras närmast Isterbandet 6 blir avståndet mellan transformatorstationerna och planerad kontorsbyggnad 8 meter. Avståndet bedöms uppfylla de avståndskrav som ställs i Boverkets byggregler samt Starkströmsföreskrifterna. För att säkerställa att den planerade kontorsbyggnaden uppförs på ett lämpligt sätt förs tre planbestämmelser in på plankartan för den tillkommande bebyggelsen mot Isterbandet 6.

#### **Buller**

Planområdet utsätts främst för buller från lokal trafik och verksamheter i Stockholmsarenan samt stadsljud. En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen (Akustikbyrån 2023). För planerade bostäder inom kvarter A, B och G överstiger ljudnivån vid fasad aldrig 60 dBA. Därmed kan planlösningar för lägenheter kan väljas fritt utan hänsyn till ljudnivåer utomhus.

För kvarter C uppfylls riktvärde om högst 60 dBA för större delen av huskroppen. För en mindre del av fasaden på entréplan mot Hallvägen är ljudnivån vid fasad något över 60 dBA. För att uppfylla riktvärdena där gränsvärdet överskrids föreslås någon av nedanstående lösningar:

- Att bostäder med fasad mot ljudnivåer över 60 dBA byggs med minst hälften av boningsrummen orienterade mot innergården.
- Att lägenheter i dessa lägen begränsas till att vara högst 35 kvadratmeter stora.
- Att man i stället för bostäder planerar för kommersiella lokaler, bostadskomplement och liknande på entréplan i detta hörnläge.

Med redovisade planlösningar i detta skede finns inga bostäder planerade vid dessa fasader, utan bostadskomplement och/eller kommersiella lokaler.

Inom både kvarter I och J beräknas ljudnivån för fasader mot Enskedevägen uppgå till 60–65 dBA. För kvarter I får enkelsidiga lägenheter mot dessa fasader högst vara 35 kvadratmeter stora. För kvarter I är det endast den norra fasaden som uppfyller riktvärde för bullerskyddad sida. Lägenheter större än 35 kvadratmeter med någon del av fasaden mot Enskedevägen behöver därför ha minst hälften av boningsrummen mot norr. Ett annat alternativ är att tillföra lokala bullerskydd. Inom kvarter J är användningen kontor, varför ingen lägenhetsanpassning behövs mot Enskedevägen.

För att säkerställa bra boendemiljöer har en planbestämmelse om att bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras förts in på plankartan.

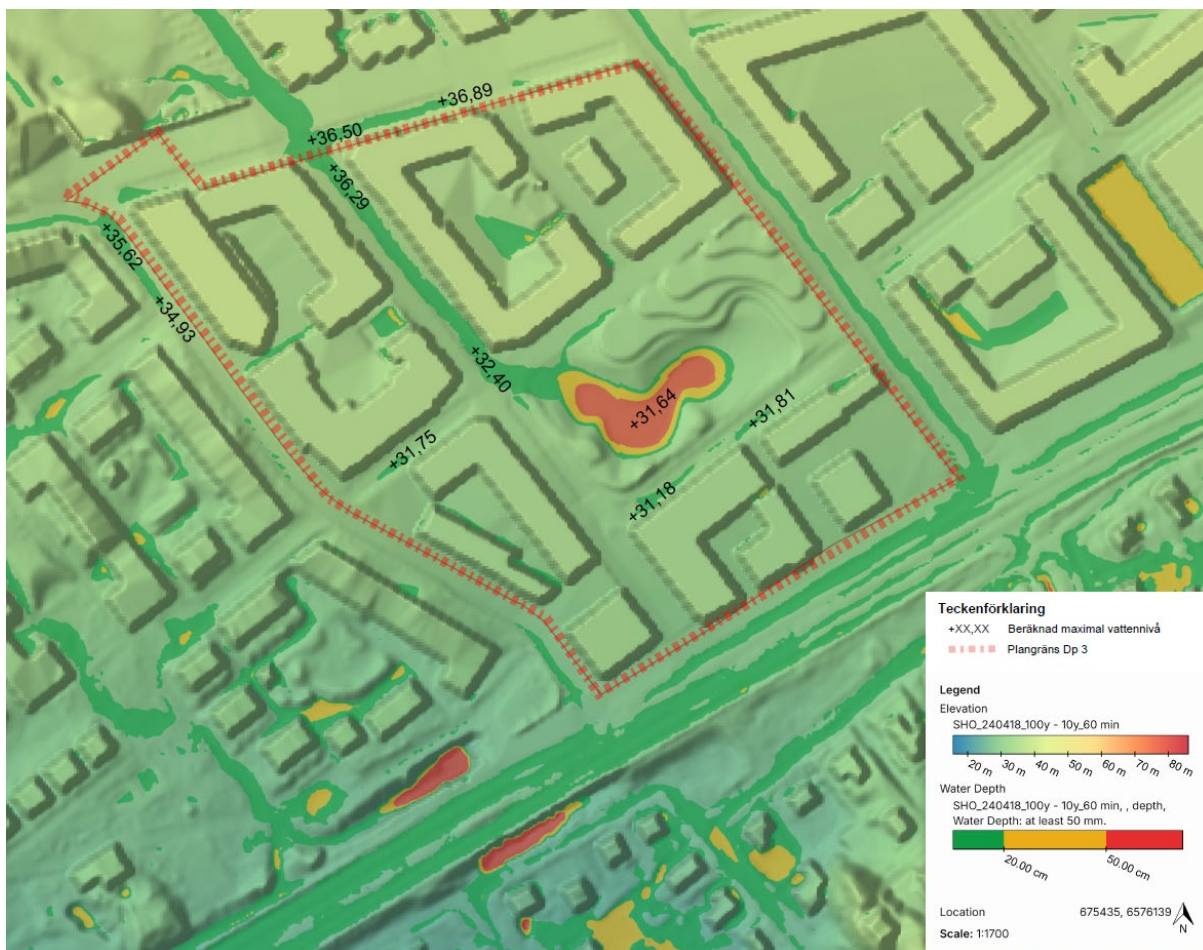
I närheten av planområdet ligger Stockholmsarenan (3 Arena, tidigare Tele 2 Arena). Bullermätningar (Structor 2023) har utförts för att utreda vilka ljudnivåer orsakade av evenemangsverksamhet det blir i Slakthusområdet. Avståndet mellan Stockholmsarenan och det närmaste bostadskvarteret inom etapp 3 är över 300 meter, varför ekvivalenta ljudnivåer från arenan beräknas vara lägre än bakgrunds-nivån i området. Ljudnivåer från konserter och fotbollsmatcher på Stockholmsarenan beräknas uppfylla Boverkets riktvärden avseende ekvivalent buller från idrottsplatser.

Folkhälsomyndighetens riktvärde om högsta ljudnivåer inomhus i låga frekvenser orsakade av musik beräknas kunna uppfyllas med

korrekt val av fönster och övriga fasaddelar. Därför regleras att byggnader ska utföras så att dessa riktvärden uppnås. Stockholmsarenan är den källa i planområdets närhet som orsakar denna typ av störningar, varför denna ska vara dimensionerande. Beräkning ska göras baserat på den mest bullrande femminutersperioden under en konsert.

#### Översvämningssrisker

Skyfallshanteringen i Slakthusområdet planeras med ett helhetsgrepp där alla områdets etapper samverkar i planeringen av hur och var skyfallsflöden omhändertas. I arbetet med skyfallsutredningen har övergripande skyfallsmodeller för befintlig och framtida situation tagits fram, samt detaljplanespecifika skyfallsanalyser.



*Beräknade högsta vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn.  
(Sweco)*

För denna etapp utgår framtagna etappspecifika skyfallsutredningar huvudsakligen ifrån en stor, nedsänkt skyfallspark, kallad Södra parken, som ska kunna omhänderta drygt 2 000 m<sup>3</sup> skyfallsvatten fördelat över en yttlig fördröjning om cirka 1 070 m<sup>3</sup> i själva

nedsänkningen, samt en underjordisk fördröjning om cirka 1 100 m<sup>3</sup> i ett större makadammagasin. Förutom skyfallsvatten från planområdet ska Södra parken kunna hantera stora mängder vatten från uppströmsliggande etapp 1.

Höjdsättningen av Södra parken säkerställs med plushöjder på plankartan. Gator inom planområdet är höjdsatta för att maximera upptagningsområdet till parken. Gatorna inom planområdet är höjdsatta med plushöjder på plankartan för att säkerställa lutningen.



*Avrinningsvägar inom planområdet efter ett genomförande av detaljplanen. Sweco*

Då Södra parken ligger centralt inom detaljplanen och marken generellt lutar söderut kan inte skyfallsvatten från alla kvarter och gator ledas in i parken. I den södra delen av Boskapsvägen planeras regnbäddar, nedsänkta planteringsytor, som hanterar både dagvatten och skyfall. Det skyfallsvatten från de kvarter och gator som ligger nedströms parken och som inte ryms i de anläggningar som planeras för dagvattenomhändertagandet längs med gatorna, leds i stället ofördröjt vidare söderut mot Enskedevägen (på samma sätt som skyfallsvattnet till stora delar görs idag). Skyfallsanalysen visar att anläggandet av Södra parken innebär att totalt sett att planområdet kan hantera en större fördröjningsvolym och det blir ett minskat utflöde mot Enskedevägen vid planens genomförande jämfört med befintlig situation. Ett genomförande av planen bedöms inte försämra översvämningsrisken nedströms.

Skyfallsanalysen visar att framkomligheten inom och till planområdet överlag är bra. De största vattendjupen i gatumark påträffas på Boskapsvägen där vattendjup på som mest ca 15–20 cm uppstår under skyfallets mest intensiva topp.

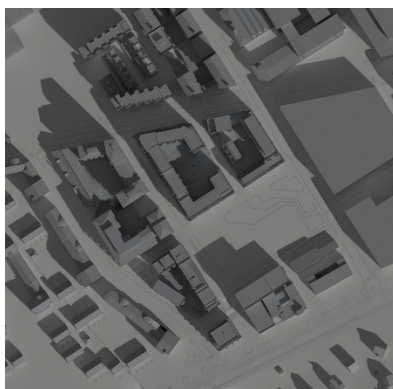
#### Farligt gods

Befintliga transportleder för farligt gods ligger så pass långt bort från planområdet att stadens bedömning är att de inte kommer att påverka planområdet i en sådan utsträckning att riskerna behöver utredas vidare.

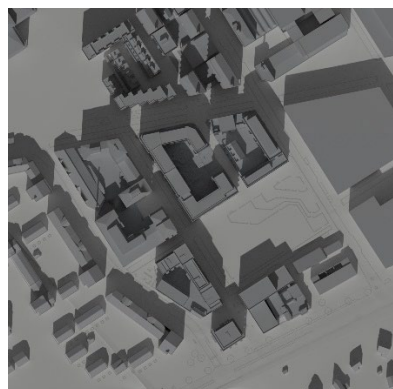
#### Ljuförhållanden och lokalklimat

I Slakthusområdet är strukturen tät med flera mindre platsbildningar där även gatorna är kvalitativa stadsrum med vistelsevärden.

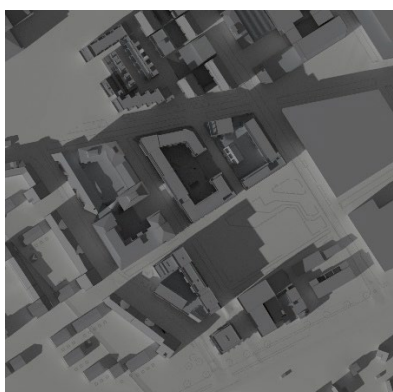
Generellt har parkerna potential att bli solbelysta. Gatorna i östvästlig riktning får morgon- och kvällssol. Ljus under dagen är framträdande på gator i nord-sydlig riktning.



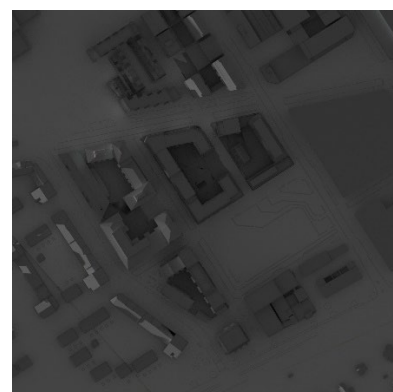
21 mars kl. 9.00



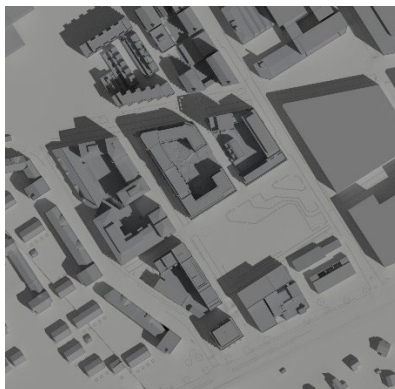
21 mars kl. 12.00



21 mars kl. 15.00



21 mars kl. 18.00



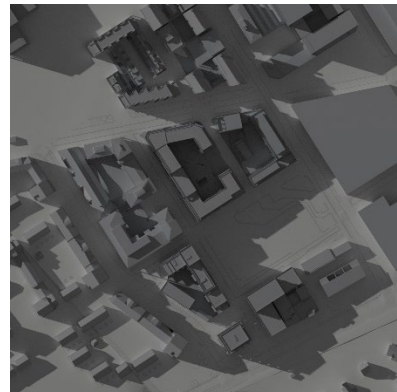
21 juni kl. 09.00



21 juni kl.12.00



21 juni kl. 15.00



21 juni kl.18.00

### Dagljus i bostäder

I kvarter A norra kan planerad fasadutformning behöva bearbetas för att till fullo uppnå dagsljuskraven enligt gällande lagstiftning vilket kan innebära vissa avsteg från gestaltningen, inom ramen för detaljplanen.

### Socialt värdeskapande analys

Modell för socialt värdeskapande analys (SVA) är en processmodell för att tillämpa ett socialt värdeskapande perspektiv i projekt, genom att formulera projektspecifika effekt- och projektmål. Därigenom underlättas för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet.

Med utgångspunkt i översiktsplanens mål för stadsplanering och planprogrammets intentioner har projektövergripande effektmål formulerats. Effektmålen gör det möjligt att styra efter och följa upp så att stadsplaneringen verkar i linje med stadens övergripande styrdokument. Varje effektmål är i sin tur formulerat utifrån Slakthusområdets förutsättningar, läge i staden och identifierade utmaningar. Till exempel har områdets historiskt slutna karaktär identifierats som viktigt att beakta i

förhållande till översiktsplanens stadsbyggnadsmål om en sammanhängande stad. Vilket resulterat i ett effektmål om att: ”Utveckla och stärka sambanden med andra stadsdelar, med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.”

För att säkerställa att stadsplaneringen drivs för att nå övergripande effektmål har det inom varje etapp formulerats ett antal projektmål. I arbetet med att formulera projektmål har exploateringskontoret, markanvisade byggaktörer och tomträttsinnehavare engagerats under stadsbyggnadskontorets ledning. För aktuell etapp har arbetet bland annat resulterat i att lokaler för centrumändamål föreslagits och säkerställts genom planbestämmelser i strategiska lägen. Detta för att uppnå det övergripande effektmål om mångfald av verksamheter. Därutöver har en markanvisad aktör för avsikt att anordna en mötesplats för seniorer vilket bidrar till slakthusområdets samlade flora av verksamheter.

Målet om att stärka samband med omkringliggande stadsdelar uppfylls genom att föreslagen marksänkning och utbyggnad av allmän plats avhjälper den stora höjdskillnaden som finns i området idag och skärmar av Slakthusområdets norra delar. För att uppnå effektmålet om en grön och robust stadsdel planeras två stycken fickparker. Fickparkerna svarar mot översiktsplanens mål en klimatsmart och tålig stad genom att bidra med ekosystemtjänster.

### **Barnkonsekvenser**

Idag är Slakthusområdet i huvudsak ett verksamhetsområde och det bedöms finnas få platser som är naturliga målpunkter för barn. Gymnasieskolan är en målpunkt för ungdomar. Det finns kulturella målpunkter som besöks av ungdomar. Det finns många kommersiella och några kulturella verksamheter och destinationsverksamheter, delvis inom Slakthusområdet, men framför allt inom Globen-området och inte inom etapp 3.

De planerade parkerna inom etapp 3 kan komma att uppskattas som mötesplatser av områdets barn och ungdomar då de är av icke kommersiell karaktär.

### **Självständig rörelse**

För att stadens byggda miljö ska främja barns fysiska och mentala utveckling, behöver det finnas platser som barn och unga klarar av att ta sig till själva. Denna aspekt handlar lika mycket om att det ska vara tryggt och säkert för barn att själva ta sig till

skolan till fots, med cykel eller med kollektivtrafik, som det handlar om hur tryggt och säkert föräldrarna uppfattar att området är. Inom etapp 3 finns det två fickparker, samt Södra parken inom området. Gatunätet inom etapp 3 är utformat med fotgängare som prioriterat transportslag.

### **Byggtiden**

Slakthusområdet kommer byggas ut successivt under flera år. Det betyder att de barn och unga som flyttar till områdets första bostäder kommer bo och växa upp inom/ intill ett område som är under byggnation. Etappindelningar och en strategisk planering av bygglogistik är avgörande för hur byggtiden påverkar barns miljö. För att barn och unga ska få en god boendemiljö och trygg och säker omgivning, behöver flera aspekter kring byggnationen planeras, exempelvis koordination av byggtrafik till enstaka gator, trafiksäkra gång- och cykelstråk till målpunkter inom planområdet och i dess omgivning, lokalt serviceutbud och lekplatser som inte är bullerstörda. Byggtiden är en utmärkt tid att engagera nyinflyttade barn och unga i utformningen av tillfälliga platsbildningar. Att inkludera nyinflyttade i områdets fortsatta utveckling kan skapa en högre tolerans mot byggnationen och kan främja identitetsskapande och känsla av samhörighet med sina grannar men också till området.

### **Tidplan**

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

- Samråd 10 maj – 21 juni 2022
- Granskning 26 februari 2025 – 25 mars 2025
- Godkännande i stadsbyggnadsnämnden Q4 2025
- Antagande i kommunfullmäktige Q1 2026

### **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. Exploateringskontoret 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.

Fastighetsbildning sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. 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 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. FUT har genom i fastställd järnvägsplan åtagit sig att genom tekniska lösningar i ny tunnel nå riktvärden för stomljud i befintliga och nya byggnader. Järnvägsplanen gör gällande att FUT ska säkerställa stomljuddämpande åtgärder under spår för att klara riktvärdet på 30 dB(A) SLOW, maximal ljudnivå orsakad av stomljud i bostadsrum.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Stockholm Vatten och Avfall är huvudman för vatten-, avlopps och sopsugssystem. Ellevio är huvudman för el, Stockholm Exergi för fjärrvärme och fjärrkyla och Stockholm Gas för gassystem. Tele2, Stokab samt Skanova är huvudman för data och teleledningar.

#### Avtal

Följande avtal och överenskommelser behöver tecknas för att detaljplanen ska kunna genomföras:

- Överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och byggaktörerna. Avtalen reglerar överlåtelse av den mark som avses säljas alternativt markupplåtelse av den mark som avses upplåtas med tomträtt, samt frågor

gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera).

- Avtal om parkeringsköp mellan Stockholm Parkering och byggaktörerna.
- Avtal om anslutning till sopsug mellan Stockholm Avfall AB och byggaktörerna.
- Avtal med berörda ledningsägare avseende genomförande.
- Överenskommelse om planläggning och ombyggnad av garaget på fastigheten Sandstuhagen 1 mellan Stockholms stad och anläggningssamfälligheten Träderskolan GA:1.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att följande detaljplaner upphör att gälla för de delar som är belägna inom planområdet:

- Pl 4051 Ändring av stadsplan för kvarteret Sandstugan m.m. laga kraft datum från 1962-12-03.
- Pl 5058 Ändring av stadsplan för kvarteret Visthusboden m.m. laga kraft datum från 1958-05-02.
- Pl 7450A Ändring av stadsplan för kvarteret Sandstugan m.m. laga kraft datum från 1975-02-25.
- Pl 8080 Ändring av stadsplan för kvarteret Träderskolan m.m. laga kraft datum från 1987-07-08.
- Pl 8391B Ändrad stadsplan för område vid Lindevägen – Träderskolevägen. laga kraft datum från 1987-07-02.
- DP 89067 Detaljplan för område vid kv Kylhuset m.m. laga kraft datum 1992-06-23
- DP 94068 Detaljplan för kvarteret Isterbandet m.m. laga kraft datum 1994-12-23.
- DP 2014-18909Ä Detaljplan för tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården-Söderort laga kraft datum från 2019-09-16.
- DP 2017-02397-54 Detaljplan för fastigheten Kylfacket 1 m.fl. Etapp 1 Slakthusområdet laga kraft datum 2021-05-11.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Isterbandet 3, ägs av Stockholms kommun
- Isterbandet 6, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till S:t Erik Markutveckling
- Sandstuhagen 1, ägs av Stockholms kommun
- Sandstuhagen 3, ägs av Stockholms kommun

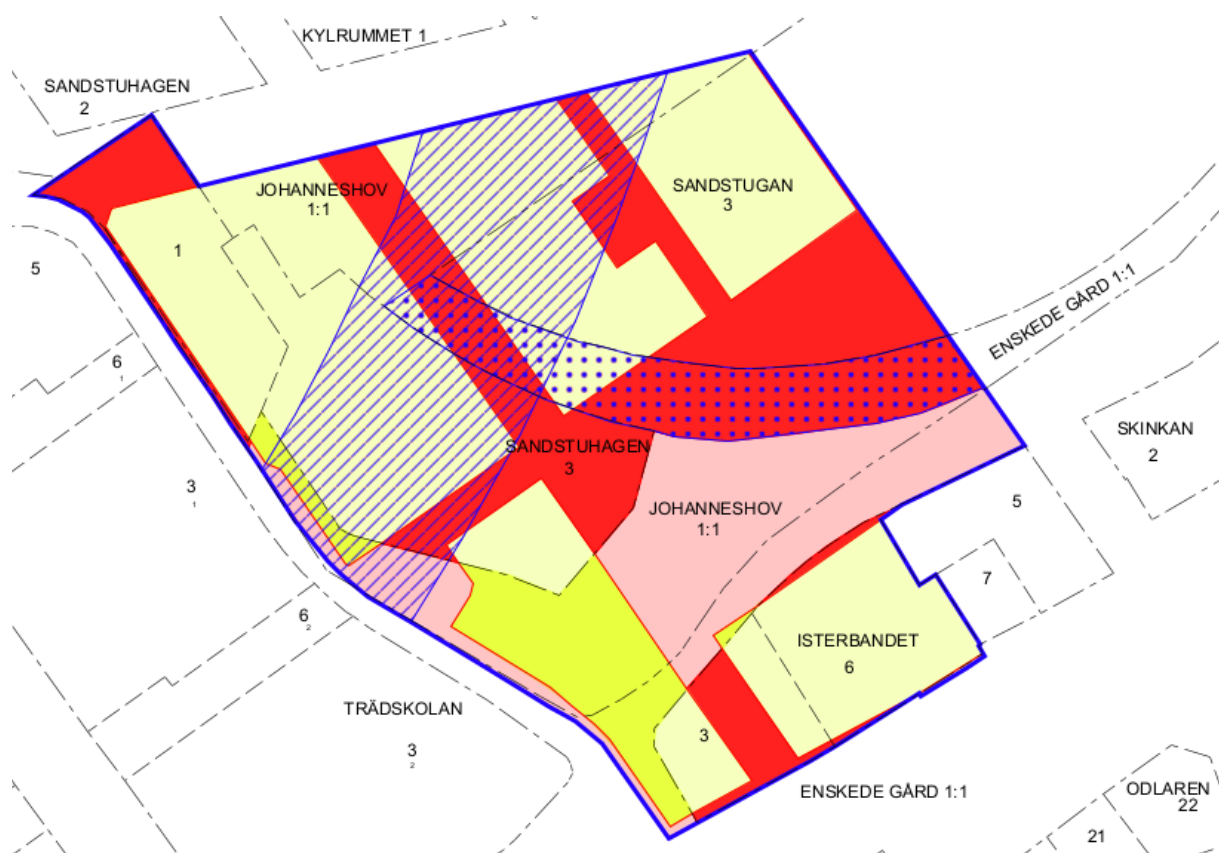
samt del av fastigheterna

- Enskede gård 1:1, ägs av Stockholms kommun
- Johanneshov 1:1, ägs av Stockholms kommun
- Isterbandet 5, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Ellevio AB
- Kylrummet 1, ägs av Stockholms kommun
- Sandstugan 3, ägs av Stockholms kommun

#### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, vård- och omsorgsboende, centrumändamål, kontor och elnätsstation inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, samt parkområde. Planen möjliggör också för tunnelbanans sträckning under mark både inom kvartersmark och inom allmän platsmark.

#### Fastighetsbildning



*Bilden visar de ändringar gällande användning av mark som planförslaget medför.*

*Gul, ljusare = fortsatt kvartersmark.*

*Gul, mörkare = ändras från allmän plats till kvartersmark*

*Röd, ljusare = fortsatt allmän plats*

*Röd, mörkare = ändras från kvartersmark till allmän plats*

*Blårandigt = planlagt för tunnelbana under mark*

*Blåprickigt = ändras från specialområde, trafik*

*Blå tjock linje = planområdesgräns*

*Svart text och linjer = befintliga fastigheter och fastighetsgränser*

#### Gul – ljusare

Mark inom Sandstuhagen 3, Johanneshov 1:1, Kylrummet, Isterbandet 3, Isterbandet 6 och Sandstugan 3 som är fortsatt kvartersmark, men ändrar användning från industri och trafikändamål till bostäder, bostadskomplement, centrumändamål, kontor, vård och omsorgsboende och elnätsstation.

#### Röd – mörkare

Mark inom Sandstuhagen 3, Johanneshov 1:1, Kylrummet 1, Isterbandet 3, Isterbandet 5, Isterbandet 6, Enskede Gård 1:1 och Sandstugan 3 som övergår från kvartersmark (industri) till allmän platsmark (gata och park).

#### Gul – mörkare

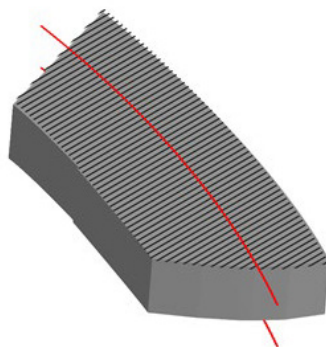
Mark inom Enskede Gård 1:1 och Isterbandet 3 övergår från allmän platsmark (gata och park) till kvartersmark (bostäder, kontor och centrumändamål).

#### Röd – ljusare

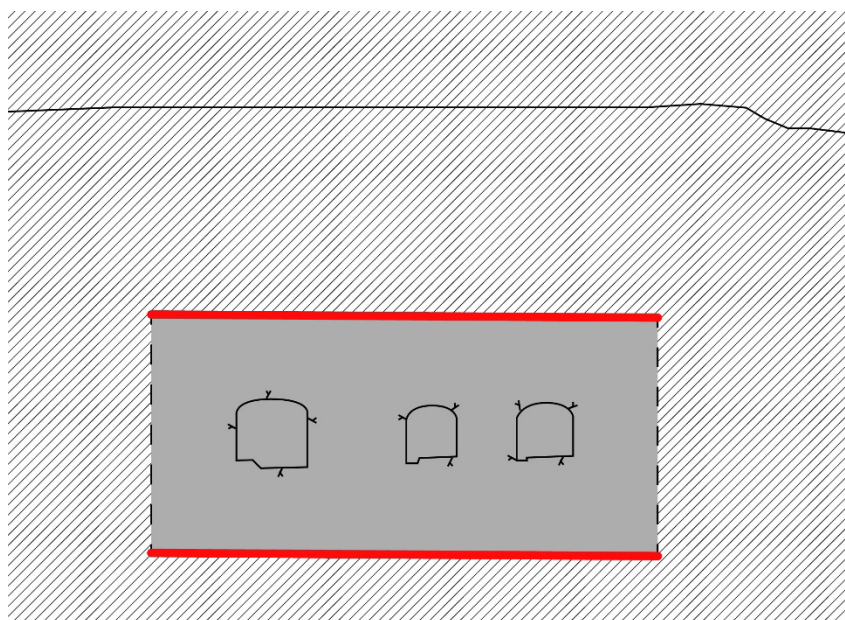
Mark inom Enskede Gård 1:1 är fortsättningsvis allmän plats (gata och park).

#### Skrafferat område

Det skrafferade området visar tunnelbanans utbredning inom området. Det finns ett befintligt servitut för tunnelbanan. Detaljplan för den nya tunnelbanan (ÄDp 2014–18909) har en genomförandetid som gäller t.o.m. 2024-09-16. Planförslaget möjliggör för tunnelbanans dragning under planområdet. För att säkerställa utrymme för ny tunnelbana i detaljplanen införs användning T<sub>1</sub>, tunnelbana under mark med tillhörande tekniska anläggningar. Användningen avgränsas i höjddled av röda linjer i profilritning på plankartan. Utöver bestämmelsen T<sub>1</sub> innehåller plankartan också begränsningar i schaktdjup.



*Illustration av det tredimensionella utrymmet innehållande bestämmelse  $T_1$  med syfte att säkerställa utrymme för ny tunnelbana.*



*Principsektion. Grå yta avser användningen  $T_1$ . Skrafferad yta övrig användning i plankartan.*

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmåteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, kontor samt vård- och omsorgsboende) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Områden utlagda som kvartersmark samt allmän platsmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning industri och tunnelbana i nuvarande planer.

Område utlagt som allmän platsmark (gata och park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Sandstuhagen 3, Johanneshov 1:1, Kylrummet 1, Isterbandet 3, Isterbandet 6 och Sandstugan 3 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (industri) till allmän platsmark (parkmark respektive gatumark).

#### Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).

#### Rättigheter

Inom planområdet finns ett flertal rättigheter lokaliserade. På fastigheten Sandstuhagen 1 finns ett befintligt garage som är en del av gemensamhetsanläggningen Trädskolan GA:1. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Trädskolans samfällighetsförening och ingående fastigheter är Drivhuset 2, Skogsplanteringen 1 och 2 samt Trädskolan 3 och 5. Rättigheterna kommer till största del att ha fortsatt planstöd genom att ett markreservat avsatts (g1 och g2) på plankartan. Den norra delen av garaget planläggs som allmän plats för att möjliggöra för en ny gata, Sandhagsgatan, vilket innebär att motsvarande del av garaget föreslås att rivas. Omprövning av gemensamhetsanläggningen krävs därmed för att minska dess utbredning och överensstämma med den nya detaljplanen. Ansökan om sådan omprövning kan göras av delägare i gemensamhetsanläggningen eller samfällighetsföreningen. Avtal om omprövning och ombyggnad ska tecknas mellan Staden och samfällighetsföreningen innan detaljplanens antagande.

Inom planområdet finns ledningsrätt, akt. 0180-A24/1995.1, till förmån för Stockholm Vatten AB belastande Sandstugan 3 och Johanneshov 1:1. Ledningarna kommer flyttas till nya lägen inom allmän plats i och i anslutning till planområdet. Lantmäteriförrättning krävs för att ta bort rättigheten.

Inom Isterbandet 6 finns ledningsrätter för telekablar till förmån för Ellevio AB (akt 0180K-2002-09181.3), fjärrvärme till förmån

för Stockholm Exergi AB (akt 0180K-2002-09181.4) samt starkströmsledningar till förmån för Isterbandet 5 (akt D202100578024:1.1). Dessa ska få nya lägen i allmän platsmark och avses utgå i sin helhet. För detta krävs lantmäteriförrättning. I övrigt finns inom fastigheten servitut för vägområde och grind belastande Isterbandet 6 till förmån för Isterbandet 5 som inte bedöms påverka planens genomförande. Dessa rättigheter ska fortsätta gälla med ny plan.

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Det finns ett befintligt servitut för tunnelbana som får fortsatt planstöd.

Avtalsservitut avses tecknas mellan Einar Mattsson och Micasa om att möjliggöra en yta för bostadsgårdsändamål till förmån för Micasa inom del av Einar Mattssons blivande tomträttsfastighet.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) har avsatts. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Markreservat för allmän gångtrafik har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Några rättigheter utöver ovan bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Vid eventuellt bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

### **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.

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

#### Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för nya förbindelsepunkter. Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet för de blivande fastigheter som inte upplåts med tomträtt.

#### Gatukostnader

Staden står för utbyggnad av gator inom planområdet.

#### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Stadens intäkter från projektet utgörs av ersättning för såld mark och tomträttsavgälder.

#### Fastighetsbildning

Staden ansöker om och bekostar 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 nyläggning av ledningar. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar anslutning till den nya bebyggelsen och anläggningar inom kvartersmark.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden ansvarar för markrening och anläggningar inom allmän platsmark. 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 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.

#### Grönkompensation

Förslaget innebär att träd och annan växtlighet tillförs Slakthusområdet. Förslaget tillför en stor grön park, Södra parken och två fickparker. I Boskapsvägen, Tränskolevägen och Södra gatan kommer nya träd att planteras.

Tillkommande växtlighet anpassas till befintligt barrskogshabitat. Gator i nord-sydlig riktning (Boskapsvägen) kan beroende på

artval bidra till att stärka spridningskorridorer då ingen växtlighet finns där idag. Grönytefaktorn ställer krav på barrskogshabitat på kvartersmark. Faunadepåer av nedtagna träd har, enligt rekommendation i naturvärdesinventering, placerats i naturparken Frötallen.

### **Tekniska frågor**

Ledningar för vatten, avlopp, el och fjärrvärme finns framdraget i området och kommer att byggas ut i samband med utveckling av området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna.

#### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området och 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. Ellevio regionnät har en befintlig transformatorstation i direkt anslutning till detaljplanen. Stokab, Skanova och Tele 2 har fibernät som byggs ut så att alla fastigheter kan ansluta sig.

#### **Fjärrvärme**

Uppvärmning sker med fjärrvärme. 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.