

**Handläggare**  
Per Rinde  
Telefon 08-508 274 37**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av Kristinedal  
15 m.fl. i stadsdelen Gamla Enskede (330  
bostäder, 7 000 kvadratmeter kontor, förskola,  
vård, centrumändamål)  
Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Anette Scheibe Lorentzi  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson  
AvdelningschefKarin Stenqvist  
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av Enskede företagspark, Kristinedal i Gamla Enskede från ett verksamhetsområde till en blandad stadsmiljö. Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 330 bostäder och 7 000 kvadratmeter kontor samt förskola, vård och centrumändamål. Planområdet ligger mellan Nynäsvägen och Skogskyrkogården. På andra sidan Nynäsvägen ligger Gamla Enskede. Skogskyrkogården och Gamla Enskede är riksintresse för kulturmiljövård och Nynäsvägen riksintresset för kommunikation. Det innebär att avvägningar kommer att göras för att hantera påverkan på riksintressena för kulturmiljövård och kommunikation, samt från risk, buller och skyfall. För att möjliggöra bostadsbebyggelse inom området behöver delar av befintlig bebyggelse ersättas med ny bebyggelse.

Större delen av planområdet ägs av Stockholms stad och upplåts till privata tomträttsinnehavare. Fastigheten Kristinedal 15 ägs av ett privat bolag, Stockholmsaktiebolaget Autopunkten. Delar av traktfastigheterna Tallkrogen 1:1 och Enskede gård 1:1 utgörs av allmän plats och ingår i planområdet. Exploateringsnämnden beslutade den 16 december 2021 om markanvisning för fastigheterna Kristinedal 8, 11-14, 16, Buxbomshäcken 1-4, Gamla Enskede 6:1 och 6:2 för bostäder, kontor, vård och förskola. Bostäderna är avsedda att upplåtas med hyresrätt. Även fastigheten Kristinedal 1 ingår i planområdet då den bedöms vara en viktig del för helheten.

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

Planområdet är en del av det område som omfattas av Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

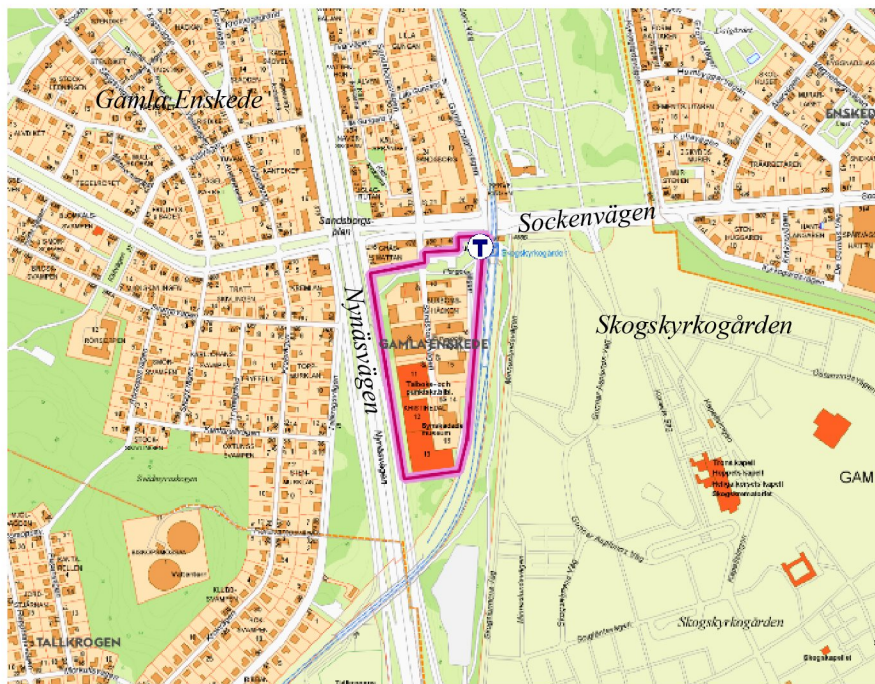
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av Enskede företagspark i Gamla Enskede från ett verksamhetsområde till en varierad och trygg stadsmiljö. Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 330 bostäder och 7 000 kvadratmeter kontor samt förskola, vård och centrumändamål inom stadsdelen Gamla Enskede. Förslaget förutsätter att delar av befintlig bebyggelse rivs och ersätts med ny bebyggelse.

Planförslaget ska genom en väl avvägd utformning och exploateringsgrad samspela väl med omgivande stadsrum och stadsbild. Särskild hänsyn ska tas till Skogskyrkogården med dess höga kulturhistoriska värden och Nynäsvägen som är av betydelse för regionala och interregionala transporter.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Planområdet är beläget i stadsdelen Gamla Enskede och avgränsas av Sockenvägen i norr, Nynäsvägen i väst och tunnelbanespår för gröna linjen i öst. Planområdet är ungefär fyra hektar och omfattar samtliga fastigheter i kvarteren Kristinedal och Buxbomshäcken. Norr och väst om planområdet ligger bostadsområden och i öst gränsar området till Skogskyrkogården.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### **Pågående detaljplaner i området**

Inga detaljplaner pågår i närområdet.

### **Gällande detaljplaner**

För området gäller planerna Pl 2816 Kristinedal från 1943, Pl 6527 Buxbomshäcken m.m. från 1973 och Pl 93098 Kristinedal m.m. från 1994. Alla detaljplaner reglerar kvartersmarkens användning till industri och hantverk.

### **Markägförhållanden**

Större delen av fastigheterna ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt. En av fastigheterna, Kristinedal 15, är i privat ägo av Stockholmsaktiebolaget Autopunkten.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Riksintressen**

Planområdet är beläget i anslutning till riksintressena för kulturmiljövård gällande Skogskyrkogården och Gamla Enskede samt riksintresset för kommunikation gällande Nynäsvägen.

Skogskyrkogården är förutom ett riksintresse även upptagen på Unescos världsarvslista. Hänsyn ska tas till Skogskyrkogårdens visuella upplevelse. Bebyggelse i den absoluta närmiljön till Skogskyrkogården ska ha hög arkitektonisk kvalitet. Vissa siktlinjer från kyrkogården är särskilt viktiga att beakta.



Gamla Enskede började byggas 1908 som Stockholms första trädgårdsstad. Stadsplanen är terränganpassad med gator i mjuka kurvor och parker på höjderna.

Nynäsvägen, väg 73, är ett riksintresse för kommunikation med särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

### **Översiktsplan**

I översiktsplanen är området utpekade som ett område där komplettering kan prövas. Nynäsvägen väster om området är utpekade som framtida urbant stråk.

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

Planförslaget bidrar genom en utveckling av stadsmiljö i ett kollektivtrafikhärläge till värdeskapande kompletteringar. Detaljplanen innebär också att de initiativ som väckts från verksamhetsområdets aktörer tillvaratas.

### **Stockholms byggnadsordning**

Området kan idag klassificerat som ett verksamhetsområde enligt byggnadsordningens definitioner. Vid omvandling av området ska stöd tas i de omkringliggande områdenas värdebärande karaktärsdrag och potentialen i karaktärsskapande byggnader och miljöer ska beaktas.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Exploateringsnämnden beslutade den 16 december 2021 om markanvisning för bostäder, kontor, vård och förskola inom fastigheterna Kristinedal 8, 11-14, 16, Buxbomshäcken 1-4, Gamla Enskede 6:1 och 6:2 i till Iris Förvaltning AB, Stockholmsaktiebolaget Autopunkten, Pajed Kontorsfastigheter AB och Fonus Ekonomisk Förening. Fastigheten Kristinedal 1 markanvisades inte, men ingår i planområdet då den bedöms vara en viktig del för helheten.

### **Stockholmsöverenskommelsen**

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.



## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Området har idag för en variation av verksamheter. Inom området ligger Synskadades riksförbunds huvudkontor samt ett antal mötesplatser och verksamheter kopplade till organisationen. I övrigt finns verksamheter som bilhandel, begravningsentreprenör, metallåtervinning, konstgjuteri med mera.



*Områdesbild norrut vid korsningen mellan Sandsborgsvägen och Pergolavägen i området.*

### Stadsbild och karaktär

Kristinedal ligger i ett exponerat läge intill Nynäsvägen. Området har en brokig karaktär med en blandning av byggnader som byggts om och till sedan området etablerades på 1940-talet. Områdets södra delar ligger högre än de norra delarna. Söder om det föreslagna planområdet ligger en skogbeklädd kulle. Området är isolerat från omgivningen och angörs från Sockenvägen norrifrån.



*Områdesbild söderut från södra delen av området.*

### Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet är gulklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Det innebär att bebyggelsen bedöms vara av positiv betydelse för stadsbilden eller ha ett visst kulturhistoriskt värde. Inom området finns ett fornminne som är en del av samlingarna på Synskadades museum.

För kringliggande bebyggelse och dess påverkan på planområdet, se rubriken "Riksintressen" ovan.

### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angränsas av tunnelbanespår och Nynäsvägen. Angöring sker från Sockenvägen i norr. Söderut är området avskuret och svårtillgängligt. Parkering sker idag både på fastighetsmark och längs allmänna gator. Utbyggnaden av tunnelbanans gula linje innebär att turtätheten på befintliga spår kommer att kunna öka. Längs Sockenvägen och Nynäsvägen finns regionala cykelstråk.

### Miljö

Inom delar av området finns lågpunkter där vatten riskerar att bli stående vid ett skyfall. Den skogsbeklädda kullen söder om planområdet är en del av en ekologisk spridningszon och utpekad som ett utvecklingsområde för ekologiska samband.

### Störningar och risker

På grund av tidigare verksamheter inom området har förorenade områden identifierats.

Området är utsatt för buller från omgivande väg- och spårtrafik, framförallt från Nynäsvägen. Högsta bullernivåerna finns i den södra delen av området. I övriga delar av planområdet är bullernivåerna överlag under riktvärdena.

Nynäsvägen är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. Översiktsplanen föreslår att transporterna av farligt gods ska upphöra när Tvärförbindelse Södertörn är färdigställd. Även risk för urspårning från tunnelbanan finns.

Halterna av luftföroreningar är på grund av närheten till Nynäsvägen förhöjda i området.

### Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns framdraget till området.

## Planförslaget

### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Den nya bebyggelsen ska utformas i kvarter i fyra till sex våningar med blandade funktioner och tydliga gaturum. Under planprocessen ska lägen för kontor, centrumändamål och förskola utredas. Bebyggelsens skala och utformning ska ta hänsyn till omkringliggande riksintressen för kulturmiljövård.





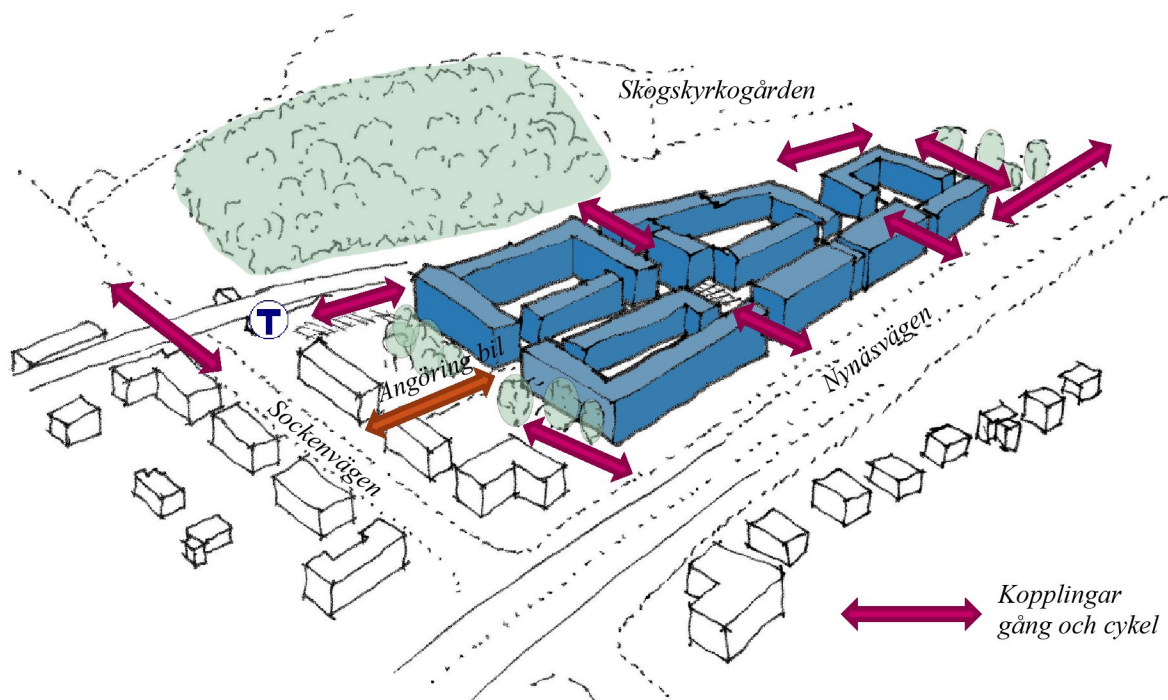
*Tidig skiss med föreslagen bebyggelse i blått.*

### Arkitektonisk idé

Gränser mellan privata kvarter och allmänna platser ska vara tydlig och strukturen ska möjliggöra nya gång- och cykelkopplingar mot Nynäsvägen och Sockenvägen. Utvecklingen av området ska förhålla sig till målsättningen att omvandla Nynäsvägen till urbant stråk utan att minska kapaciteten på Nynäsvägen eller ta bort klassningen för transport av farligt gods. Den nya bebyggelsen behöver hantera buller- och risknivåer. Lokaler i bottenplan ska möjliggöras i närområdet till tunnelbanans entré och i strategiska hörnlägen.

Planförslaget ska säkerställa utrymme för parkmark och förskola. Gatusektioner utformas med multifunktionella ytor som kan rymma hantering av dagvatten, ekosystemtjänster och övrig grönska.

Exploateringsnämnden ansvarar för utformning, projektering och genomförande av allmän plats. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan.



*Tidig skiss med föreslagen bebyggelse i blått.*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål genom ett tillskott av cirka 330 nya bostäder inom tunnelbanans influensområde för Stockholmsförhandlingen.

### Trygghet

Den tillkommande bebyggelsen ska genom en blandning av funktioner samt en väl avvägd placering och utformning bidra till mer befolkade och trygga offentliga rum.

### Jämställdhet

Bostädernas och verksamheternas föreslagna placering i närhet till tunnelbana med goda möjligheter att röra sig till fots och med cykel ger förutsättningar för ett jämställt vardagsliv. Genom att placera en förskola i nära anslutning till de nya bostäderna ökar möjligheten för föräldrar och barn att få barnomsorg i närheten av hemmet.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Utvecklingen av verksamheter kan bidra till att ett stärkt näringsliv och fler arbetsplatser i söderort. Vissa av de befintliga verksamheterna kan komma att finnas kvar när området omvandlas.



### Kulturmiljö i en växande stad

Omvandlingen av området medför en förändrad stadsbild i ett exponerat läge. Det är av särskild vikt att planförslaget utformas med hänsyn till omkringliggande kulturmiljövärden, framförallt riksintresseområdena för kulturmiljövård. Förutsättningarna att bevara delar av befintlig bebyggelse ska utredas under planprocessen.

### Arkitektur och gestaltning

Arkitekturen ska ta hänsyn till intilliggande kulturhistoriska miljöer och till Nynäsvägen som på sikt är tänkt att omvandlas till urbant stråk. Läget intill Skogskyrkogården ställer höga krav på arkitektonisk kvalitet.

### Trafik och mobilitet

Omvandling av området möjliggör för utvecklade kopplingar för gång och cykel. Området kommer fortsatt angöras med bil från Sockenvägen. Parkering ska lösas med garage under mark eller med fristående parkeringshus.

### Grön och vattennära stad

Eventuell påverkan på och anpassning till rekreativa och ekologiska värden ska studeras. Det mindre skogsparti som finns söder om planområdet kan fortsatt fungera som en viktig del i ett ekologiskt spridningssamband. Genom att ersätta hårdgjorda ytor med multifunktionella ytor kan grönska och dagvattenhantering förbättras.

### Kulturliv, idrott och rekreation

De verksamheter med centrumändamål som planeras i området kan även innehålla kulturverksamhet. De rekreativa värden som finns i omgivande parkmark ska beaktas.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget behöver utformas så att riskerna och påverkan vid ett skyfall minimeras. Buller från omgivande trafik ska hanteras för att skapa goda boendemiljöer i området. Riskkällorna från farligt gods på Nynäsvägen och urspårning av tunnelbanan ska hanteras i planarbetet. Eventuellt förorenad mark ska saneras innan ny bebyggelse kan uppföras.



## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	maj 2022
Samråd	maj 2024
Granskning	februari 2025
Godkännande SBN	augusti 2025
Antagande KF	oktober 2025

### Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på att pröva en omvandling av Kristinedal från verksamhetsområde till en blandad stadsmiljö. Platsen har ett bra kollektivtrafikhärläge för bostäder och verksamheter med närhet till service och natur.

För att möjliggöra en god bostadsmiljö med höga vistelsekvaliteter behöver delar av befintlig bebyggelse rivas och ersättas med ny bebyggelse. Vilken bebyggelse som är lämplig att riva eller bevara utreds under planprocessen.

Förslaget ska ta hänsyn till de intilliggande kulturhistoriskt värdefulla miljöerna Skogskyrkogården och Gamla Enskede samt till Nynäsvägen, som är viktig för regional eller interregional trafik. Risker och påverkan av skyfall, buller, farligt gods och urspårning hanteras under planprocessen.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**