

**Handläggare**  
William Stepp  
Telefon 08-508 27 508**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av etapp tre i  
Slakthusområdet - Isterbandet 3 m.fl. i  
stadsdelen Johanneshov (ca 500 bostäder varav  
90 st vård- och omsorgsboende, lokaler, kontor,  
mobilitetshus, park, förskola och elnätsstation)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

**SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av den sydvästra delen av Slakthusområdet. Det aktuella planområdet ska möjliggöra bostäder, lokaler, förskola, kontor, vård- och omsorgsboende, park, gator och befintlig elnätsstation. Området utgör den tredje detaljplaneetappen i Slakthusområdet och är en viktig del i arbetet med att utveckla området till en tät och funktionsblandad stadsdel. På platsen finns idag byggnader som kommer att rivras för att ge plats åt ny bebyggelse. En grönklassad byggnad på fastigheten Isterbandet 6 samt två byggnader på fastigheten Isterbandet 5 ska bevaras.

Frågor att studera i planprocessen är hur förslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse i och utanför området. Föreslagna byggnaders bottenvåningar, entrétythet samt den arkitektoniska utformningen ska studeras, liksom hantering av friyta, dagvatten och skyfall, markföreningar samt sol-, ljud- och vindförhållanden. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra en utbyggnad av gator som kopplar området till omgivande gatunät.

Stockholms stad äger samtliga fastigheter inom planområdet. Exploateringsnämnden beslutade 2019-12-12 om markanvisning till Micasa för vård- och omsorgsboende. Övriga kvarter förväntas markanvisas av exploateringsnämnden innevarande år.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av den sydvästra delen av Slakthusområdet. Det aktuella planområdet ska möjliggöra bostäder, lokaler, förskola, kontor, vård- och omsorgsboende och mobilitetshus. I planområdets centrala delar skapas en park, bland annat för att kunna omhänderta vatten vid kraftiga regn. Därutöver syftar planen till att möjliggöra utbyggnaden av gator med syfte att sammankoppla Slakthusområdet med kringliggande områden. Detaljplanen utgör en viktig del i utvecklingen av Slakthusområdet till en tät och funktionsblandad stadsdel och möjliggör för ca 500 bostäder, varav 90 i vård- och omsorgsboende. Befintlig transformatorstation bekräftas i planen.

### Bakgrund

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

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet sträcker sig från Enskedevägen i söder upp till den nya planerade gatan Diagonalen i norr. I öster möter planområdet Hallvägens förlängning ner mot Enskedevägen och i väster avgränsas området av Lindevägen. Planområdets storlek är ca 3,7 hektar.



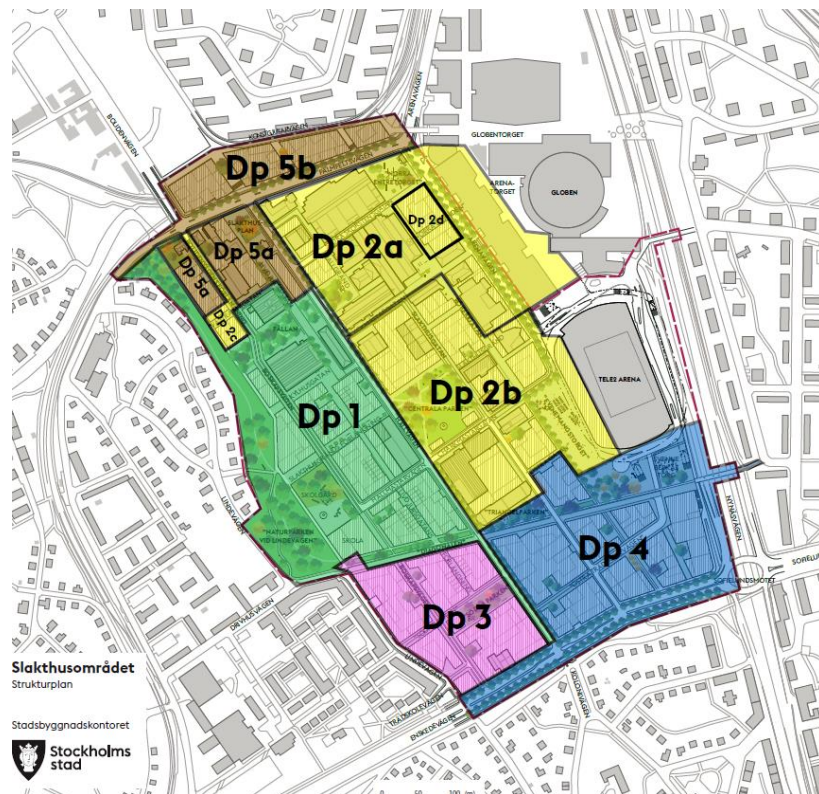
*Strukturplan för Slakthusområdet med aktuellt planområde markerat med rött.*

### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller fyra 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 går ut 2024-09-16.

### Pågående planer

I Slakthusområdet pågår ett flertal planarbeten. Dp 2017-02397, Kylfacket m.fl., etapp 1, vars syfte är att möjliggöra för bl.a. bostäder, skola, förskolor, idrottshall mm. Dp 2019-05073, Sandhagen 2 mfl, Slakthusområdet etapp 2d, som syftar till att möjliggöra kontor, hotell och centrum. Dp 2019-04267, del av fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet etapp 2c, som syftar till att möjliggöra en gymnasieskola samt Dp 2019-06180, Sandhagen 15 m.fl vars syfte är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Arenaområdet till en hållbar blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar.



*Ettappkarta för Slakthusområdet, aktuell detaljplaneetapp i rosa färg. Pågående planer i området är Dp 1, Dp 2a, Dp 2c och Dp 2d.*

### Markägoförhållanden

Stockholms stad äger samtliga fastigheter inom planområdet.

Isterbandet 5 är upplåten med tomträtt till Ellevio och Isterbandet 6 upplåts med tomträtt till S:t Erik Markutveckling. Följande fastigheter kommer beröras av planarbetet; Sandstuhagen 1 och 3, Isterbandet 3, 5 och 6 samt del av Sandstugan 3, Enskede Gård 1:1 och Johanneshov 1:1.

Inom planområdet, Sandstuhagen 1, finns ett parkeringshus/sopsugsanläggning i form av en gemensamhetsanläggning (Trädskolan GA:1). Gemensamhetsanläggningen ägs av fastigheterna Drivhuset 2, Skogsplanteringen 1 och 2, Trädskolan 3 och 5, strax väster om planområdet. Fastigheten Sandstuhagen 1 ägs av Staden och nyttjas med rätt av officialservitut.

Exploateringsnämnden beslutade den 2019-12-12 om markanvisning till Micasa för vård- och omsorgsboende. Övriga kvarter förväntas markanvisas för bostäder och en förskola om fem avdelningar under året.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Slakthusområdet är i översiktsplanen utpekad som ett stadsutvecklingsområde och som en del av Söderstaden. Det goda kollektivtrafikläget och många målpunkter medför att Söderstaden stärks som en regional tyngdpunkt och ett nav för idrott, evenemang och nöjen. Slakthusområdet har en särskild potential för kulturverksamheter.

### Vision Söderstaden 2030

Kommunfullmäktige fattade 2010-06-21 beslut om att godkänna Vision Söderstaden 2030. Ambitionen är att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen bidrar till att stärka hela Stockholmsregionens attraktivitet som en plats för upplevelser i högsta internationella klass. Idrotts-, kultur- och nöjesevenemang ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service samt bostäder.

### Program för Slakthusområdet

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

Planprogrammet anger en mindre park för aktuellt planområde. Inom planarbetet ska det prövas om en utökad park är lämpligt med syfte att omhänderta skyfall för hela Slakthusområdet.

### Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något område för riksintresse. Gamla Enskede söder om Slakthusområdet och Enskedevägen är riksintressen för kulturmiljövården. Skogskyrkogården ligger söder om Slakthusområdet och finns med på UNESCOs världsarvslista. Nynäsvägen, väg 73, strax öster om planområdet, är riksintresse för kommunikation, då den utgör förbindelse mellan regionala centra.

### Kommunala beslut i övrigt

I januari 2014 tecknade staten, Stockholms läns landsting, och

Stockholms stad, Solna stad, Nacka kommun och Järfälla kommun ett avtal om en utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande. I det som kallas 2013 års Stockholmsförhandling ingår att kommunerna åtar sig att planera för 78 000 bostäder i tunnelbanans influensområde, varav ca 46 000 i Stockholm stad. Planområdet ingår i influensområdet.

Inom etapp tre finns sju befintliga byggnader som ska rivas för att möjliggöra exploatering av Slakthusområdet. Inom en del av etappen planeras en logistikyta för utbyggnationen av hela Slakthusområdet.

### **Nuvarande förhållanden**

#### **Planområdet idag**

Inom planområdet finns idag ett antal industribyggnader som innehåller kontor, elnätstation, lager, garage och förråd.

Byggnaderna som kommer att rivas är bland annat lagerbyggnader, andelstväteri och kyl- och frysterminal. Hanteringen av parkeringshuset inom Sandstuhagen 1 kommer utredas under planprocessen, troligen kommer stora delar bevaras utifrån miljö-, ekonomiska och fastighetsrättsliga skäl.

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 Tränskolevägen går. Ett mindre skogsområde finns i anslutning till Tränskolevägen - Lindevägen och som utgör parkmark i gällande plan. Stadens biotopkarta anger skogsområdet som gammal lövskog. Skogspartiet bedöms av miljöförvaltningen kunna utgöra en lokal spridningsväg för barrskogslevande insekter.

#### **Stadsbild**

Mot Enskedevägen finns tre fastigheter, Isterbandet 3, 5 och 6, som alla angörs från Tränskolevägen. På andra sidan Lindevägen finns flerbostadshus från 1980-talet i fyra-sex våningar. Mellan byggnaderna finns lokalgator, trädalléer, parkytor och förskola. I väster ligger Enskede gymnasium. På andra sidan Enskedevägen ligger Gamla Enskede med villabebyggelse, lokalgator och flera grönytor. Kopplingen under Enskedevägen ligger strax väster om planområdet.





*Enskedevägen med Isterbandet 6 till vänster och Gamla Enskede till höger.*

### Kulturmiljö

Slakthusområdet är utpekat som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet med byggnader som är blå-, grön- och gulklassade. I och med att 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.



*Röd ring markerar Isterbandet 6, grönklassad. Svart ring markerar byggnader i Isterbandet 5 som ska bevaras. Det rosa fältet markerar planområdet.*

Isterbandet 6 är grönklassad och uppfördes 1911 för Stockholms Elektricitetsverks Enskedestation, där Ferdinand Boberg var chefsarkitekt. Byggnaden har byggts om och till vid flera tillfällen men den ursprungliga volymen och fasaden mot söder är bevarad. Byggnaden avses till stora delar att bevaras.



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

I Isterbandet 5 finns två byggnader som bevaras. Hus 65 uppfördes som transformatorhus år 1963-66. Arkitekt var Nils G Bergdahl och byggherre Stockholms Elverk. Byggnaden är gulklassad främst genom dess anknytning till den tidigare elnätsstationen och som del av utvecklingen av Stockholms elförsörjning.



*Hus 65, transformatorhus och kontor, byggår 1963, byggnaden är gulklassad.*

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs idag från Träskolevägen via Lindevägen och Arenavägen. Tunnelbana och tvärbana kopplas till området via gång- och cykelbron vid Slakthusplan, norr om Slakthusområdet. Buss 163 ansluter ca 70 meter från Lindevägen och kopplar Kärrtorp med Bredäng via Enskedevägen. Det regionala cykelstråket Nynäshamnsleden leder via Arenavägen och Enskedevägen mot planområdet.

#### Miljö

Det bedöms finnas viss risk för markföroreningar inom planområdet då det har påträffats förhöjda föroreningshalter i angränsande planområde (dnr 2017-02397) i samband med en miljöteknisk undersökning i april 2019. Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom området men kan komma att förändras då vägnätet inom Slakthusområdet byggs ut.

#### Vattenfrågor

En övergripande skyfallsmodellering har gjorts som visar hur flöden och maxdjup påverkar området och framförallt mot Enskedevägen. Problemet kan delvis avhjälpas genom att Södra parken utökas



jämfört med planprogrammet, men fördjupning av frågan krävs i planarbetet. Dagvattenhanteringen kommer följa stadens strategi och riktlinjer för dagvatten.



Maximalt vattendjup vid 100-årsregn utifrån planprogrammet.

#### Riskfrågor

På fastigheten Isterbandet 5 står en elnätstation/fördelningsstation som avses vara kvar. Ellevio behöver ett skyddsavstånd för brandrisk om tio meter räknat från anläggningens kant till husfasad från närmaste bostad. Frågor kring magnetfält och skyddsavstånd på grund av detta kommer utredas i planarbetet.

Öster om planområdet finns drivmedelsstationer. Risker förknippade med dessa och efterföljande säkerhetsavstånd kommer utredas i planarbetet.

Det finns ett antal rekommenderade transportleder för farligt gods i närheten av planområdet. Nynäsvägen är primär transportled för farligt gods. Enskedevägen är sekundär transportled från Sofielundsmotet till rondellen i sydöstra Slakthusområdet, vid nuvarande bensinstationer. Arenavägen är sekundär transportled från korsningen vid Palmfeltsvägen till Hammarbyvägen, norr om planområdet.

Eftersom ny sträckning av tunnelbanan löper under planområdet kan eventuellt stömljud behöva utredas.

#### Planförslaget

Inom planområdet föreslås bostäder, lokaler och förskola. Av de cirka 500 bostäderna planeras för 90 st som vård- och omsorgsboende. Fastigheten Isterbandet 6 rymmer totalt cirka 3000

kvm BTA kontor och möjligheten för utökning av dessa kommer studeras inom ramen för planarbetet.

Nya bostadsbyggnader kan variera mellan stadsradhus och flerbostadshus för att bidra till en variation i stadsbilden och olika typer av boendeformer. Byggnadsvolymer ska samspela mellan kvarteren och värna den gemensamma siluetten mot omgivande allmänna platser utifrån sol-, vind- och höjdförhållanden samt mot Gamla Enskede. Byggnaderna ska tydligt vara en del av Slakthusområdet och grunda sig på kunskap och analys av platsen.

Efter planprogrammets godkännande konstaterades att Södra parken behöver utökas för att kunna omhänderta skyfall från hela Slakthusområdet. Arealen för parken kommer studeras under planarbetet.

### **Planförslagets konsekvenser**

Slakthusområdet är utpekad i översiktsplanen som ett stadsutvecklingsområde och som en del av Söderstaden. Söderstaden ska utvecklas till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, verksamheter, parker, förskolor och skolor samt offentliga miljöer. Slakthusområdet har en särskild potential för kulturverksamheter. Det goda kollektivtrafikläget och målpunkterna medför att Söderstaden stärks som en regional tyngdpunkt och ett nav för idrott, evenemang och nöjen.

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planen bidrar med 500 nya bostäder, varav 90 st är vård- och omsorgsboende. Aktuell detaljplan utgör en värdefull del i att uppnå stadens bostadsmål. Genom att etappen även innehåller särskilt boende för äldre bidrar planen med en mångfald av boendeformer.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Utöver bostäder kommer kontor och verksamheter fortsätta att finnas i den södra delen av området mot Enskedevägen.

Arbetsplatser uppskattas till ca 3000 kvm BTA. På så sätt uppnås en blandning av funktioner inom etappen. Detaljplanearbetet bevarar välbehövliga arbetsplatser i söderort.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Den bevarade byggnaden i Isterbandet 6 samt de tekniska anläggningarna i Isterbandet 5 fortsätter att berätta om Slakthusområdets industrihistoria som successivt vuxit fram i varierande skala och arkitektoniska stilar.

## **En sammanhängande stad**

### En socialt sammanhållen stad

Området kopplas samman med befintliga gatustrukturer och knyter omland närmare Slakthusområdet. Med Enskedevägen som urbant stråk kan fler tvärförbindelser mellan Gamla Enskede och Slakthusområdet uppnås. Ambitionen är att Slakthusområdet är en förlängning av innerstaden och ska förbättra kopplingarna med omkringliggande stadsdelar och bli en fysiskt integrerad del av den övriga staden. Att tunnelbanestationen flyttas till centrala Slakthusområdet bidrar till att stadsdelen sammanlänkas med övriga staden.

### Trygghet

Stadens trygghetsmätning visar att kvinnor i större utsträckning än män upplever otrygghet i det offentliga rummet. I kringliggande stadsdelar är det tre gånger så vanligt att kvinnor är oroliga för att kvälls- eller nattetid gå hem från kollektivtrafikstationer eller avstår från att använda kollektivtrafiken på grund av otrygghet. Den blandade bebyggelsen med både bostäder och publika verksamheter samt olika typer av gator ger goda förutsättningar för en levande stadsdel. Att fler människor som rör sig i området under en större del av dygnet kan bidra till upplevelsen av trygghet.

### Jämställdhet

Områdets täthet och blandning av verksamheter, bostadnära placering av förskolor samt centrala placering av skolan ger möjlighet för föräldrar att dela på ansvar över hem och barn.

### Trafik och mobilitet

Inom Slakthusområdet omvandlas flera befintliga gator till tillgängliga stråk, till exempel planeras Diagonalen som en grön promenad som omhändertar dagvattenlösningar och sammanlänkas med bro över till Blåsut. Ambitionen är att tydigare sammanlänka Slakthusområdet med kringliggande områden. Mobilitetshus inom Slakthusområdet förser planområdet med val för alternativa och hållbara transporter samt bidrar till att minska biltrafik inne i områdets centrala delar.

## **God offentlig miljö**

### Arkitektur och gestaltning

Under planarbetet kommer stor vikt att läggas vid utformningen av byggnaderna i de olika kvarteren. Relationen mellan skala, höjd och utformning studeras med hänsyn till omkringliggande kulturmiljö, bebyggelsen i etapp ett samt flerbostadshusen på andra sidan Lindevägen. Siluetten mot bebyggelsen i gamla Enskede kommer också beaktas.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Möjligheten att kunna utöva idrott, ta del av kulturlivet och använda sig av omkringliggande grönområden bedöms som hög. Inom planområdet planläggs för en park med lek- och rekreationsytor. Slakthusområdets kulturhistoriska kärna med framtida kulturverksamheter bidrar även till områdets kommande möjlighet att uppleva kultur i olika åldrar. Slakthusområdet kommer innehålla parker, gågator och torg som bidrar till en variation av offentliga rum. Det sammanhängande golvet sträcker sig ner till Enskedevägen och blir en markör för hela området. Enskedevägen som urbant stråk kommer bidra till att södra delen av Slakthusområdet landar i ett grönt och levande gaturum med förbättrade kollektivtrafikförbindelser och GC-vägar.

### En klimatsmart och tålig stad

I stadens miljöprogram finns målet om en hållbar energianvändning. En förutsättning för att nå dit är att energianvändningen i byggnader blir effektivare och att alternativa energikällor som sol utnyttjas i högre grad.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Möjligheterna för gröna fasader, gårdar och tak ska utredas i enlighet med planprogrammets ledmotiv om urban grönska. Dagvatten och skyfall kommer till stor del hanteras i Södra parken. På platsen för det befintliga skogspartiet planeras bebyggelse vilket ger konsekvenser för rollen som lokal spridningsväg för barrskogslevande insekter. Södra parken ska studeras utifrån eventuella kompensationsåtgärder.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

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

## Planprocess

### Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd. 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 Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

**Tidplan**

Samråd: mars 2022

Granskning: mars 2023

Antagande: november 2023

**Planavtal**

För att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan kommer planavtal tecknas med markanvisade aktörer när alla kvarter är markanvisade av exploateringsnämnden.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på fortsatt utbyggnad i denna del av Slakthusområdet som i stort överensstämmer med planprogrammet och bidrar med en betydande del bostäder i Slakthusområdet. Kontor och bostäder utgör en viktig del i utvecklingen av Slakthusområdet samtidigt som det bidrar med arbetsplatser i söderort.

Frågor att studera i planprocessen är hur förslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse i och utanför området. Föreslagna byggnaders bottenvåningar, entrétythet samt den arkitektoniska utformningen ska studeras, liksom hantering av friyta, dagvatten och skyfall, markföroreningar samt sol-, ljud- och vindförhållanden. Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra en utbyggnad av gator som kopplar området till omgivande gatunät.

Planarbetet ska utgå ifrån ett medvetet förhållningssätt till de kulturhistoriska byggnaderna i Isterbandet 5 och 6. Skala, utformning och stadssiluett för ny bebyggelse och bebyggelse mot Nynäsvägen och Enskedevägen behöver studeras vidare i detaljplanearbetet för en slutgiltig bedömning. Hög arkitektonisk kvalitet ska prägla kvarteren.

Hanteringen av gemensamhetsanläggningen för parkeringshus och reningsanläggning inom Sandstuhagen 1 ska studeras vidare under planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

**SLUT**