

Planbeskrivning

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



Översiktligt läge för planområde markerat med vit linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av den sydvästra delen av Slakthusområdet. Den aktuella detaljplanen ska möjliggöra bostäder, lokaler, kontor, vård- och omsorgsboende, seniorbostäder genom användningsbestämmelser och avgränsning av dessa. 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. 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.

Planområdet ligger i den södra delen av Slakthusområdet. Detaljplanen utgör en viktig del i utvecklingen av Slakthusområdet till en tät och funktionsblandad stadsdel och möjliggör för ca 600 bostäder, varav 100 i vård- och omsorgsboende. Planförslaget möjliggör också för lokaler i bottenvåningarna och för 6700 kvadratmeter BTA kontor i den sydöstra delen av området. Befintlig byggnad inom Isterbandet 6 får skydd- och varsamhetsbestämmelser i planförslaget. I planområdets centrala delar föreslås en park, Södra parken, för att kunna omhänderta vatten vid skyfall och tillgodose Slakthusområdet med värdefull grönyta. Högre byggnader föreslås huvudsakligen i norr mot den relativt breda gatan som Diagonalen utgör för att sedan stegvis trappas ned mot Södra parken och befintliga Enskedevägen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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 maj – juni 2023
- Godkännande i stadsbyggnadsnämnden november 2023
- Antagande i kommunfullmäktige februari 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Om Slakthusområdet	9
Natur	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Dagvatten	13
Befintlig bebyggelse	13
Landskapsbild/stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	15
Kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse	18
Omgivande miljö, park, gaturum	22
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	27
Gestaltungsprinciper	30
Konsekvenser	42
Undersökning om betydande miljöpåverkan	42
Naturmiljö	43
Miljökvalitetsnormer för vatten	43
Landskapsbild/ stadsbild	44
Kulturhistoriskt värdefull miljö	44
Störningar och risker	46
Ljusförhållanden och lokalklimat	48
Barnkonsekvenser	49
Tidplan	50
Genomförande	50
Organisatoriska frågor	50
Verkan på befintliga detaljplaner	52
Fastighetsrättsliga frågor	52

Ekonomiska frågor	56
Tekniska frågor	58
Genomförandetid	59

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning och ett arkitekturprogram.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk förundersökning Isterbandet 6* (White 2022-02-14)
- *Antikvarisk konsekvensanalys Isterbandet 6* (White 2022-03-21)
- *Beräkning av trafikbuller och buller från Tele2 Arena* (Akustikbyrån 2022-01-27)
- *Föroreningsituationen inom DP3* (Liljemark Consulting 2022-02-17)
- *Luftkvalitetsutredning för Slakthusområdet etapp 3* (SLB Analys 2021-12-06)
- *Mobilitet och parkering Slakthusområdet – handlingsplan etapp 3* (Tyréns 2022-02-21)
- *Mätning magnetfält kring transformatorstation Trädskolevägen 17* (RTK AB 2021-06-24)
- *PM Elektromagnetiska fält* (Bengt Dahlgren 2021-10-14)
- *Rapport Skyfallsanalys Slakthusområdet* (WSP 2022-02-11)
- *Sammanfattande dagvattenutredning Detaljplan 3 – Kylrumskvarteren* (Sweco 2022-02-14)

Övrigt underlag

- *Gestaltning PM allmän plats* (Nyréns, 2021-12-15)
- *Restriktioner avseende dränerande ingrepp* (WSP 2021-12-13)

Medverkande

Planhandlingarna är i huvudsak framtagna av stadsplanerare William Stepp och Karolina Ehrén (plankonsult) samt karttekniker Anette Johnsson på stadsbyggnadskontoret. Vidare har projektledare Emma Kölborg och Simon Reppling, landskapsarkitekt Sara Ellert Ezeldin, miljöplanerare Åsa Fritioff, trafikplanerare Andreas Ristare och byggprojektledare Bizzy Klein från exploateringskontoret medverkat.

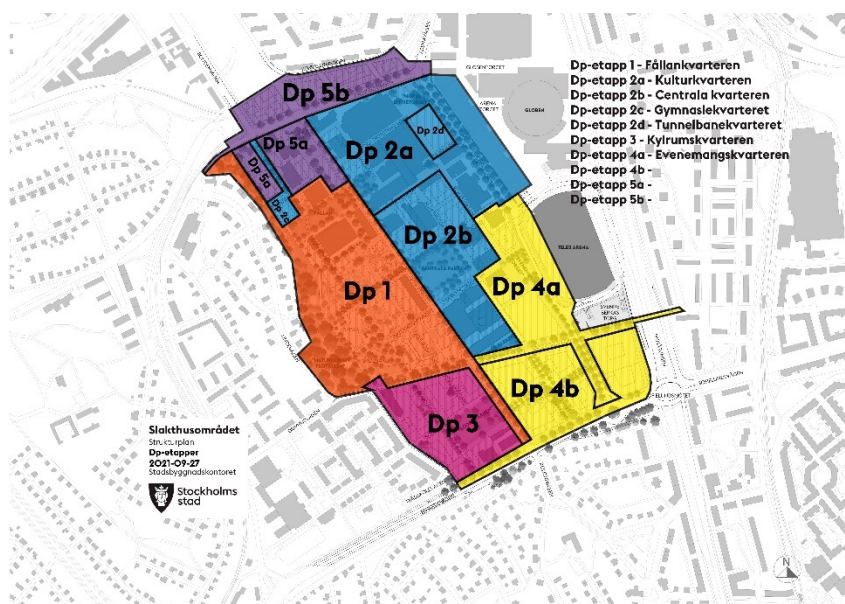
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av den sydvästra delen av Slakthusområdet. Den aktuella detaljplanen ska möjliggöra bostäder, lokaler, kontor, vård- och omsorgsboende, seniorbostäder genom användningsbestämmelser och avgränsning av dessa. 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. 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.

Planområdet ligger i den södra delen av Slakthusområdet. Planområdet bildar en ny entré till Slakthusområdet mot Enskedevägen och Träskolevägen. Detaljplanen utgör en viktig del i utvecklingen av Slakthusområdet till en tät och funktionsblandad stadsdel och möjliggör för ca 600 bostäder, varav 100 i vård- och omsorgsboende. Planförslaget möjliggör också för lokaler i bottenvåningarna och för 6700 kvadratmeter BTA kontor i den sydöstra delen av området. Befintlig byggnad inom Isterbandet 6 får skydd- och varsamhetsbestämmelser i planförslaget. I planområdets centrala delar föreslås en park, Södra parken, för att kunna omhänderta vatten vid skyfall och tillgodose Slakthusområdet med värdefull grönyta. Högre byggnader föreslås huvudsakligen i norr mot den relativt breda gatan som Diagonalen utgör för att sedan stegvis trappas ned mot den stora parken inom området, Södra parken, och befintliga 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 Diagonalen, i söder Enskedevägen och i väster av Lindevägen. Merparten av området ägs av Stockholms stad.



Etappkarta för Slakthusområdet. Aktuell plan är Dp 3.

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 Globenområdets 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 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.

I Slakthusområdet pågår ett flertal planarbeten.

- Dp 2019-04267, del av fastigheten Johanneshov 1:1, Slakthusområdet etapp 2c, Gymnasiekvarteret, som syftar till att möjliggöra en gymnasieskola.
- Dp 2019-05073, Sandhagen 2 m.fl., Slakthusområdet etapp 2d, Tunnelbanekvarteret, som syftar till att möjliggöra kontor, hotell och centrum.
- Dp 2019-06180, Sandhagen 15 m.fl, Slakthusområdet etapp 2a, Kulturkvarteren, vars syfte är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Arenaområdet till en hållbar blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar.
- Dp 2019-08051, Hjälpslaktaren m.fl, Slakthusområdet etapp 2b, Centrala kvarteren, som syftar till att möjliggöra för kontor, bostäder, handel, kultur, kommersiell service och allmän platsmark.
- Dp 2020-14677, Styckmästaren 1 m.fl., Slakthusområdet Etapp 4a, Evenemangskvarteren, som syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för konstnärlig utbildning, kontor och centrumändamål.

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.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har vid tre tillfällen (2019-12-12, 2020-12-17 och 2021-06-17) beslutat anvisa mark inom detaljplaneområdet för bostäder, lokaler, kontor, förskola, seniorbostäder och vård- och omsorgsboende. Markanvisade byggaktörer är:

- Aros Bostadsutveckling AB inom Johanneshov 1:1 m.fl. för bostadsrätter.
- Einar Mattsson AB inom Sandstuhagen 3 m.fl. för hyresrätter och förskola.
- Klövern i två kvarter inom Johanneshov 1:1 m.fl. samt Isterbandet 3 m.fl. för bostadsrätter.
- Micasa inom Johanneshov 1:1 m.fl. för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder i hyresrätt.
- Selvaag Bostad AB inom Johanneshov 1:1 m.fl. för bostadsrätter.
- St: Erik Markutveckling AB inom Isterbandet 6 för kontor.

Riksintressen

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

Förutsättningar

Om Slakthusområdet

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

kontrastrisk 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



Pågående markarbeten inom området. Foto: Stockholms stad 2021

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 Trädskolevägen går.

Inom planområdet pågår markförberedande åtgärder. Åtgärderna har som syfte att förbereda marken för en etableringsyta som förutsättning för genomförandet av utvecklingen av Slakthusområdet i stort. Pågående arbeten innebär huvudsakligen en större marksänkning som också förbereder marken för kommande gator med tillgänglig lutning ner mot Enskedevägen i enlighet med detaljplanprogram för Slakthusområdet.

Naturvärden

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

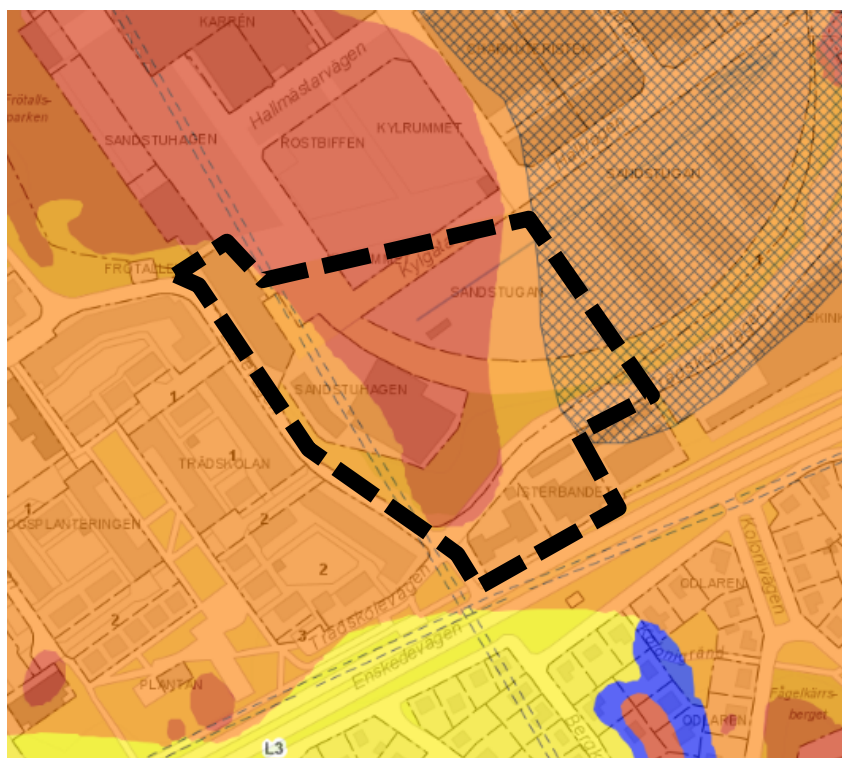
Rekreation och friluftsliv

Området är inhägnat då det pågår förberedande markarbeten på platsen. Inga rekreativa målpunkter finns idag inom etapp 3.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

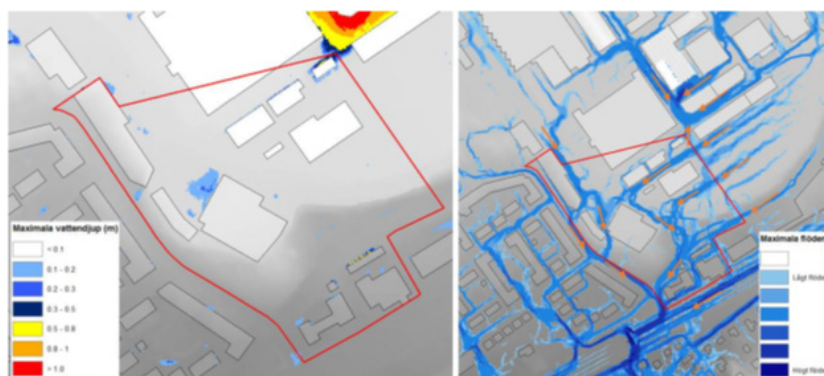
Markradon

Marken kan klassas som normalradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering med 100-års regn och befintliga förhållanden har utförts för hela Slakthusområdet (WSP, 2022). Modelleringen av ett 100-årsregn med klimatfaktor visar att vatten i nuläget samlas framför allt i lågpunkter inom Slakthusområdet. Dessa är garagedfarter, instängda områden eller lågpunkter på vägar som till exempel på Hallvägen eller mellan byggnaderna. Vatten som kommer till området från högre belägna områden norrifrån samlas på spåranläggningen. En del av regnet som faller över Slakthusområdet rinner av söderut och samlas på Enskede IP.



Nulägesmodellering: Till vänster beräknade vattennivåer inom etapp 3 och till höger flödesvägar inom etapp 3 vid ett klimatkorrigerat 100-årsregn. Bilder: WSP.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom ytliga avrinningsområdet Mälaren-Årstaviken samt det tekniska avrinningsområdet har två recipienter Strömmen och 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 och Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till måttlig ekologisk status år 2027. För att uppnå en övergripande god ekologisk status i vattenförekomsten som helhet krävs det att det genomförs omfattande förbättringsåtgärder med avseende på de hydromorfologiska förhållandena i vattenförekomsten. Den kemiska statusen är idag ej god. En riskbedömning enligt VISS gör gällande att kemisk status inte kommer uppnås varken 2021 eller 2027.

Dagvatten

Dagvatten avleds direkt till ledningssystemet utan fördröjning eller rening till Henriksdals reningsverk.

Befintlig bebyggelse

I södra delen av planområdet på Isterbandet 6 står den grönklassade Enskede elverk som ska bevaras. I den nordvästra delen av planområdet finns ett garage som delvis ska bevaras.

Landskapsbild/stadsbild

Idag pågår markarbeten på platsen. Området är inhägnat och inte tillgängligt för allmänheten. Inom området finns tre byggnader sparade. Ett befintligt garage i den nordvästra delen av området samt Enskede elverk i den södra delen av området. Därutöver finns ett befintligt kontorshus som avses att rivras.

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

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. Inom anläggningen 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 Trädskolevägen.



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

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 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.

Kulturlandskap

Slakthusområdet har en stark historia och identitet, och har på senare år utvecklats till något mer än ett industri- och verksamhetsområde. 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 då flertalet av planområdets byggnader är av en enklare karaktär och inte är värdebärande 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 5 avdelningar.

Sjukvård

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

Kommersiell service

Service finns inom Arenan 2/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 Tränskolevägen via Lindevägen och Arenavägen. Hastighetsbegränsningen är 50 kilometer/timme på Arenavägen samt 30 kilometer/timme i övriga Slakthusområdet.

Biltrafik

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

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 planområdet och området är inte tillgängligt för allmänheten.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Sydöst 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

Liljemark Consulting (2022) har tagit fram ett PM kring förorenad mark i planområdet. Inom området har det tidigare funnits flera verksamheter som kan ha förorsakat föroreningar i området. Inom detaljplaneområdet genomförs för närvarande 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. Inga sammanhängande områden med föroreningar har påträffats, utan fyllnadsmassorna är generellt ställvis förorenade med framförallt PAH_{er} (PAH-M och framförallt PAH-H) samt metaller och ställvis PCB. Över 1000 jordprover från området har analyserats (analyserna omfattade framförallt metaller, petroleumkolväten, PAH, PCB), medelhalten av alla dessa prov visar på halter PAH-M och PAH-H över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM.

Med stöd i den tekniska utredningen bedömer staden att föroreningssituationen inte är ett hinder för den markanvändning som planeras i detaljplanen.

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, Diagonalen, 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 och verksamheter i Tele2 Arena samt stadsljud.

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 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.

Planförslag



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

Planen utgör en viktig del i att uppfylla ambitionerna i Vision Söderstaden och i planprogrammet för Slakthusområdet. Planområdet ligger i den södra delen av Slakthusområdet. Planförslaget medger ny användning för framförallt bostäder inom området. Av de cirka 600 bostäderna planeras 100 lägenheter för vård- och omsorgsboende. Planförslaget möjliggör också för lokaler i bottenvåningarna och för 6700 kvadratmeter BTA kontor i den sydöstra delen av området. Befintlig byggnad inom Isterbandet 6 får skydd- 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.

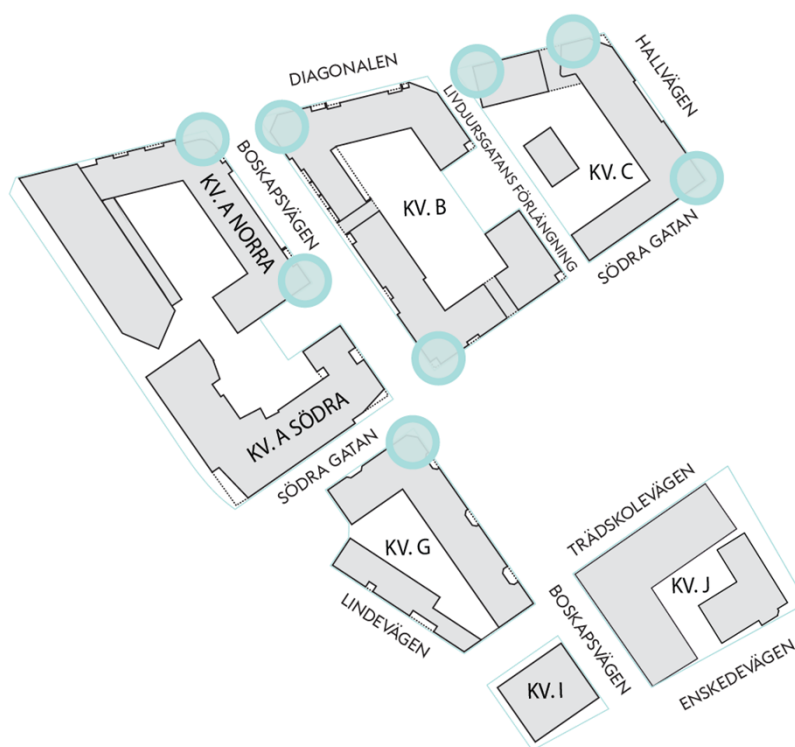


Illustrationsplan över etapp 3. Illustrationsplan: Nyréns

I norr möter bebyggelsen i etapp 3 bebyggelsen i etapp 1 samt den planerade gatan Diagonalen. Högre byggnader föreslås huvudsakligen i norr mot den relativt breda gatan som Diagonalen utgör för att sedan stegvis trappas ned mot Södra parken och befintliga Enskedevägen. Detta för att skapa ett mer stillsamt möte med parken. Därutöver skapar denna volymhantering förutsättningar för goda boendemiljöer i förhållande till bostäders och gemensamma gårdars ljusinsläpp. Vård- och omsorgsboendet förutsätter något högre bjälklagshöjder, vilket avspeglas i reglerade nockhöjder i plankartan.



Elevation från Boskapsvägen. Bebyggelsen trappas ner i höjd, från högre volymer mot Diagonalen ner till lägre volymer mot Enskedevägen. Illustration Sweco



Strategiska lägen för lokaler som säkerställs i plankartan.

Etapp 3 innehåller huvudsakligen bostäder, men också verksamhetslokaler i bottenvåningar samt ett kvarter med kontor. Inom planförslaget möjliggörs centrumändamål i bottenvåning och bokaler (en blandning av bostad och lokal) i stora delar av etappen. I strategiskt viktiga lägen längs Boskapsvägen, Diagonalen och Södra parken säkerställs lokaler genom en bestämmelse om att centrumändamål ska finnas i bottenvåning (C₂).

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. Byggnader ska utföras med robusta material och med hög gestaltningsambition samt hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Byggnaders material- och färgskala ska följa gestaltningsprinciperna enligt stycket om *Ton* på sida 40. Läge för eventuella elementskarvar och dilatationsfogar, stuprör och kulörbyten ska samordnas och ligga i samma vertikala eller horisontella linje.



Vy från Boskapsvägen. Illustration: OKK+

Byggrätterna är tydligt avgränsade i plankartan för att säkerställa grundläggande gestaltungsprinciper. I vissa delar finns det undantag från begränsningen där det bland annat tillåts växthus och balkonger. Syftet med undantaget är att få fram redovisade kvaliteter i föreslagna byggnader. Materialet ska vara transparent för att inte vara volymskapande. Nockhöjder begränsar volymerna i höjd.

För att uppnå en flikighet och en labyrintisk struktur i öst-västlig riktning i enlighet med planprogrammet har bestämmelsen f_1 om passager inom kvarteren införts på plankartan. Passagerna ska ha en lägsta höjd om 3,0 meter och en minsta bredd om 3,5 meter. Passagerna säkerställer att kvartersstrukturen bryts upp och att siktlinjer in i och genom kvarteren möjliggörs. Genom planbestämmelsen f_2 säkerställs siktlinjer inom planområdet då f_2 reglerar avfasningar i hörn. För säkerställa att befintlig skorsten inom kvarter A Norra kan vara kvar införts f_3 , skorsten får finnas med en högsta höjd om 56,0 meter över nollplanet, på plankartan.

För att säkerställa bra boendemiljöer har två planbestämmelser kring skydd mot störning och buller införts på plankartan.

Den bevarandevärda byggnaden Enskede elverk får skydds- och varsamhetsbestämmelser i plankartan. Befintlig volym mot Enskedevägen från 1910 inte får rivas (r). För befintlig volym mot Enskedevägen gäller även att byggnadens volym inte får förändras utöver uppförande av icke dominerande ventilationshuvor eller andra mindre tekniska anläggningar. Byggnadens fasadarkitektur och material ska bibehållas till sin utformning (q_1 och q_2). Den befintliga volymen mot Enskedevägen får även en varsamhetsbestämmelse (k_1) om att

byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Vid utvändingar underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i ett utförande som är typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens huvudkaraktär. Enskede elverk har byggts på och till i omgångar. För den volym som är påbyggd gäller q₃ om att bottenvåningens fasadarkitektur och material ska bibehållas i sin helhet.

Omgivande miljö, park, gaturum



Vy från Diagonalen. Illustration: OKK+

Gator utformas enligt principer i Gestaltnings-PM. Oavsett tänkt utformning regleras gatorna 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 Diagonalen och Enskedevägen.

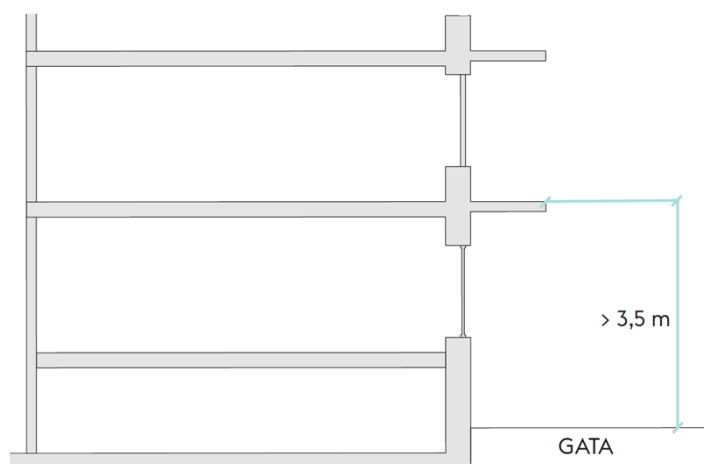


Illustration som visar Södra parken. Illustration: Landskapslaget

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. Parken är höjdsatt med plushöjder på plankartan för att säkerställa en lågpunkt i parken för skyfallshantering.

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

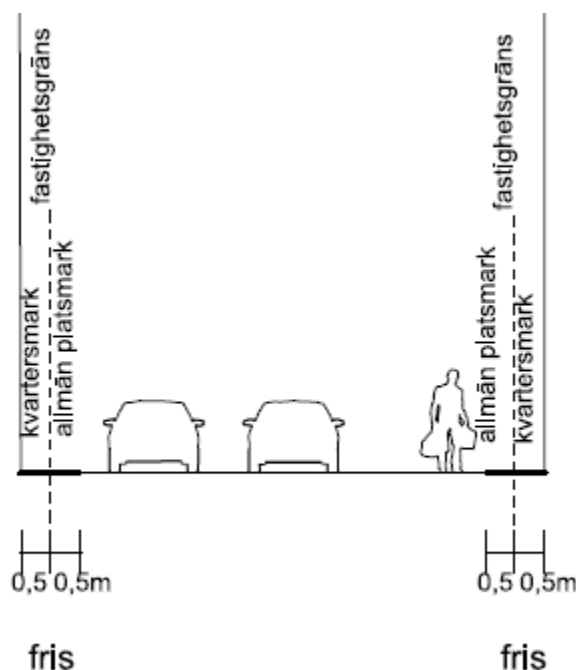
Genom allmänna utformningsbestämmelser regleras det så att entréer till bostäder eller bostadskomplement inte får finnas mot fickparkerna. Syftet med dessa bestämmelser är att så långt som möjligt undvika att parkerna blir privatiserade eller upplevs vara en del av de privata gårdsrummen. Fickparkernas 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.



Sektion som visar våningshöjd på bottenvåningen. Illustrationen är baserad på underlag från Brunnberg & Forshed.

För att möjliggöra för lokaler och bokaler i bottenvåning ska bottenvåning mot allmän plats utformas med en våningshöjd om minst 3,5 meter. För att tekniska anläggningar inte ska dominera taklandskapet regleras de med en utformningsbestämmelse om att de ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats. En generell planbestämmelse kring balkongers utformning förs in på plankartan. Balkonger får inte kraga ut över allmän plats. Balkonger inom kvartersmark får kraga ut max 1,4 meter med en fri höjd om minst 4,7 meter ovan intilliggande marknivå

där inget annat anges. Utkragande balkonger får inte glasas in. Vård- och omsorgsboendet behöver ha möjlighet till större balkonger för att balkongerna ska fungera för verksamheten. I planbestämmelsen om balkonger läggs ett undantag till om att inom områden med D1 gäller inte begränsning i djup samt lägsta höjd för balkonger. Fortsatt gäller att balkonger inte får kraga ut över allmän plats.



Principillustration som visar fris i gatan.

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, plantering, sittbänkar och uteservering som berikar gaturummet. Utformningen regleras genom avtal och i Gestaltungs-PM. 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. Undantagen har bestämmelse p₁.

Gator och trafik

Gatunät



Illustration över gatutyper. Blå linje visar ny cykelbana längs Boskapsvägen. Illustration: Nyréns

Inom planområdet förväntas relativt låga trafikflöden med i huvudsak boendetraffic. Viss trafik för inlastning kommer att förekomma. Gatutyperna består av lågfartsgator och gågator. Gångfartsgatorna är gator med blandtrafic men där gående prioriteras. På gågator tillåts enbart transporter till fastigheterna. I den södra delen av området, mellan kvarter I och kv. G samt mellan kvarter I och kvarter J, är det bilfritt. Flera gator inom planområdet föreslås utformas som enkelriktade för biltrafic.

Biltrafic

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 2022). 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 kollektivtrafikläget 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. Etapp 3s samlade bilpool samt cykelpool placeras 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 kvarter 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. 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.

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.

Kollektivtrafik

Detaljplanen möjliggör för att den nya tunnelbanan fortsatt kan byggas under etappen.

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 frisens 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.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

Dagvattnet separeras från det kombinerade systemet inom den nya detaljplanen.

Dagvatten

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 2022) har tagits fram för etapp 3. 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 som fördröjer och renar dagvatten.

För kvartersmarken har varje kvarter tagit fram varsin dagvattenutredning. Resultat av varje dagvattenutredning sammanfattas i den till planen bilagda sammanfattande dagvattenutredningen. 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. Åtgärderna säkerställs i plankartan genom användning (Park) höjdsättning inom kvarters- och allmän platsmark samt förbud för att uppföra byggnad på kvartersmark (prickmark). Södra parken får bestämmelsen skyfall – yta avsedd för skyfallshantering i plankartan.

EI/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.

En sopsugsanläggning planeras som är tänkt att försörja närområdet, inklusive Slakthusområdet.

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.

Gestaltungsprinciper



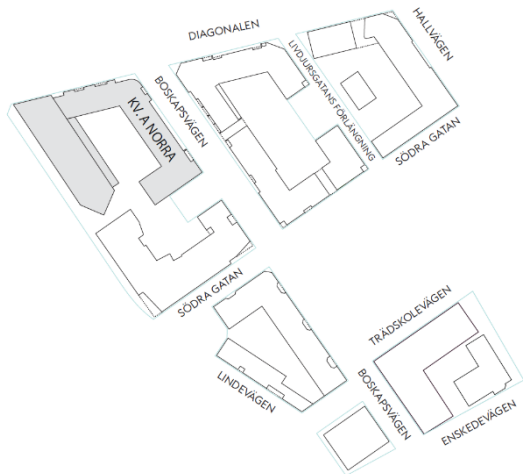
Kvarter I och J sett från Enskedevägen. Illustration: OKK+

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 inom respektive kvarter.



*Bostadskvarteren G, A södra, B och C sett från Södra parken.
Illustration: OKK+*

Kvarter A, Norra



Kvarter A Norra, sett från Boskapsvägen. Illustration: FOJAB

Kvarter A Norra gränsar mot Diagonalen i norr och mot Boskapsvägen i öster. Mot Lindevägen i väster finns en befintlig garagebyggnad och i söder angränsar fastigheten mot kvarter A Södra. Norr om kvarteret, på andra sidan Diagonalen, planeras stadsdelens nya skolgård. I kvarter A norra planeras det för bostäder, lokaler i bottenvåning och parkering. 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.

Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i fem till tio våningar. Den högsta husdelen föreslås hörnet i korsningen mellan Boskapsvägen och Diagonalen och vänder sig mot det stora stadsrummet som utgörs av skolgården. Byggnadens tio våningar kommer synas på långt håll och ges en omsorgsfull gestaltning där avståndsverkan blir ett viktigt inslag. 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. Mot Boskapsvägen föreslås också ett indraget fasadliv som bidrar till en flikighet i gaturummet liksom att indraget ger plats åt sekundära entréer för bostäder i bottenvåningen.

Den arkitektoniska idén kan sammanfattas med ett ord – relief – som återkommer i kvarterets alla skalor. Reliefen beskriver djupverkan och kontrast men också historiska spår. I kvarteret föreslås en varierad skala och volymhantering där sockel, takavslut och husliv hanteras på ett medvetet sätt i förhållande till mötande stadsrum. Gestaltningen har tagit avstamp i Slakthusområdets befintliga formelement och byggnadsmaterial såsom lastkajer och klinker. På taket föreslås takterrasser med växthus såväl som fläktrum. Befintlig skorsten på garaget sparas.

Kvarter A, södra



Vy från Lindevägen. Illustration: Sweco

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. 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 till åtta våningar.

Kvarterets hörn mot Lindevägen möter en fickpark och hörnet mot Boskapsvägen möter Södra parken, vilket bildar referenspunkter i stadslandskapet. Det ställer krav på en arkitektur som hanterar sin roll i stadens skala, samt hanterar det nära mötet med människan. Byggnaden möter vyerna genom entréer och balkonger, som är tillbakadragna i gaturummet och ger mer plats åt stadens gemensamma offentliga golv. Det bidrar till Slakthusområdets karaktäristiska flikighet, vilket är en del av områdets andra ledmotiv.

Kompositionen mellan volymerna föreslås utgöras av de stora penseldragen i gestaltningen, där vård- och omsorgsboendets horisontalitet möter seniorbostadens vertikalitet. Volymerna ska bilda en sammanhållen komposition i rött tegel där de två delarna tydliggörs genom en mindre nyansskillnad i tegelfasaden. Arkitektoniska element som takfot och markering av sockel ges olika variationer utifrån gemensamma teman.

Kvarter B



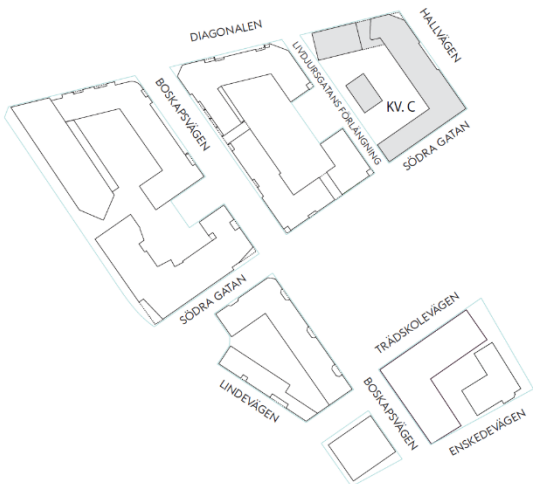
Vy från Södra parken. Illustration: Arkitema

Kvarteret avgränsas i norr av Diagonalen, 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 fem och åtta våningar. Högre volymer i norr ska samspela med den aktiva Diagonalen medan en successiv nedtrappning av volymerna utmed Boskapsvägen följer topografin ned mot Södra Parken. Kompositionen tar på detta sätt även hänsyn till solljus, ljud och mikroklimat. 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.

Utgångspunkten är att kvarteret genom sin halvslutna kvartersform kompletterar de omkringliggande kvarteren. Kvarteret ska anpassa sig respektfullt till de omgivande gatornas olika dignitet samt området skala och ton. Kvartersstrukturen definieras av ett nedtonat och sammanhållet uttryck med en robust och enkel karaktär. Kvarteret föreslås anpassas till den mänskliga skalan genom lågmäld variation inom ett enhetligt och repetitivt fasadtema. Variationen uppstår naturligt genom anpassningen till de varierade nivåerna runt kvarteret liksom av att användningen bottenvåningen anpassats efter gatorna. En repetitiv och rytmisk fasadkomposition är tänkt att samspela med de befintliga kontors- och industribyggnaderna och är en samtida tolkning av element som är genomgående i Slakthusområdet. Genom en enhetlig variation av ett repetitivt system med få material och detaljer ges kvarteret en tydlig och tidlös karaktär.

Kvarter C



Vy från Diagonalen. Illustration: OKK+

Kvarter C avgränsas av Diagonalen 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 elnässtation.

Föreslagen bebyggelse inom kvarteret består av fyra fristående bostadshus i två till nio våningar på en gemensam sockel med lokaler som öppnar upp mot och aktiverar angränsande gator och stadsrum. Byggnaderna ansluter till omgivande höjder och gestaltas i robusta material och en kulörskala som återfinns i Slakthusområdet idag.

I kvarterets nordligaste del, längs Diagonalen, föreslås ett punkthus upp till nio våningar som bildar ett visuellt landmärke för de nya bostäderna i Slakthusområdet. Punkthusets fasad är förhöjd för att integrera fläktrum och takterrass i byggnadens gestaltning. Längs Södra gatan övergår sockeln i en lägre byggnad med bokaler som markerar stadsstrukturens front mot den nya parken i söder. Kvarteret föreslås bilda en stadsmässig front mot Diagonalen, Hallvägen och Södra gatan med en bottenvåning som innehåller lokaler och bostadsentréer mot gatan. Sockeln och bottenvåningen relaterar i höjd och våningsantal till befintlig bebyggelse längs Hallvägen. Kvarteret föreslås öppnas upp mot sydväst och kopplar till angränsande kvarter B och fickparken på andra sidan av Livdjursgatans förlängning. Kvarteret öppnas upp mot sydväst och kopplar till angränsande kvarter B och fickparken på andra sidan av

Livdjursgatans förlängning. Ett litet parhus på två våningar föreslås för att ta ner skalan mot det smala gaturummet. Parhuset erbjuder en ny typ av boende i området. Mot Hallvägen föreslås ett sjuvånings lamellhus vars gavel blir en tydlig fond mot den nya tunnelbaneuppgången. Entréer till trapphus blandas med privata sidoentréer och lokaler och skapar variation i stadsrummet.

Kvarter G och I



Vy från Södra parken. Illustration: Brunnberg & Forshed

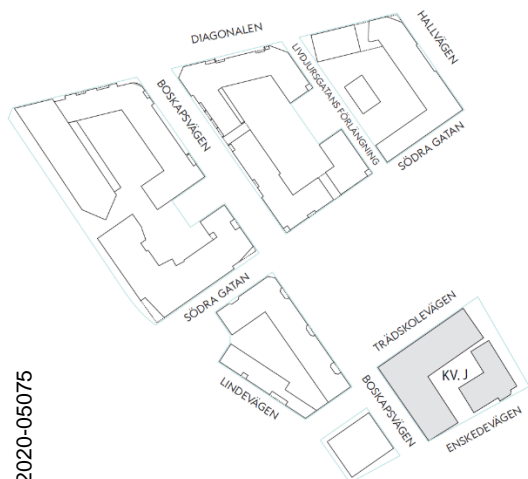
Kvarter G och I avgränsas av Enskedevägen i söder, Lindevägen i väster, södra gatan i norr och Boskapsvägen i öster. Mellan kvarter G och I finns ett publikt stråk. Inom kvarteren planeras det för bostäder, lokal i bottenvåning och en elnätsstation.

Inom kvarteret föreslås bebyggelse i tre till åtta våningar. Gatans kraftiga lutning föreslås accentueras av en trappande sekvens av byggnadsvolymer, med de högsta volymerna i norr och lägre volymer i söder. Detta beskriver platsens topografi och den volymmässiga skalförskjutning som sker från Södra gatan ner mot villabebyggelsen i Enskede. Från Södra parken bildar den trappande kompositionen ett intressant fondmotiv där avläsningen av topografi och skala blir tydlig.

De övre volymerna föreslås indragna för att kunna hålla en lägre och mer varierat trappande siluett mot Södra parken. Mot Lindevägen i väster får huset en lägre skala och ljusare kulörton som möter upp de befintliga kvarteren. Volymen får karaktären av ett gårdshus som omsluts av kvarteret. Den lägre bebyggelsen i söder släpper in ljus till den gemensamma gården och publika stråk i anslutning till kvarteret.

Ambitionen är att kvarteret ska tillskapa en vänlig markör för det nya Slakthusområdet med en tydlig hemkänsla. Bostadsbebyggelsen får ett stabilt och sammanhållet arkitektoniskt uttryck med industriell prägel uttryckt i material och detaljer som skiljer sig åt mellan volymerna beroende på läge i stadsrummet. Mötet mellan kvarter G och I utformas öppet och välkomnande med lågskalig växthusbyggnad och en öppen och inbjudande bottenvåning för att starkt bidra till hemkänsla i kvarteret. Dialog pågår kring gränsdragning och utformning av den allmänna platsen mellan kvarter G och I.

Kvarter J

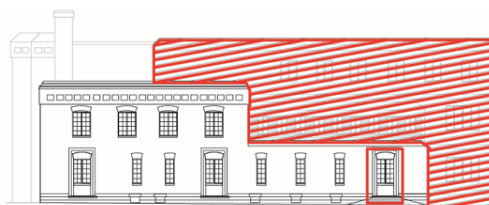


Vy från Enskedevägen. Illustration: White

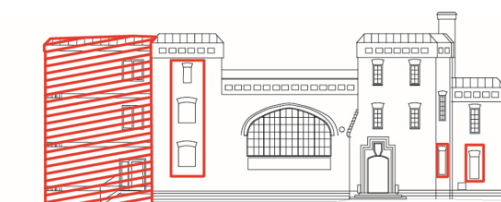
Kvarter J avgränsas av Trädskölevägen i norr, fastigheten Isterbandet 5 i öster, Enskedevägen i söder och en gång- och cykelpväg i väster. Inom kvarteret planeras det för kontor och en lokal i bottenvåningen.

Inom kvarter J finns transformatorstationen, gamla ”Enskede Elverk”. Enskede elverk 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. Tillbyggnader på Enskede elverk rivs (se illustrationer på sida 38 och 39). Genom att ta ett kliv tillbaka i historien fri- och återställs det gamla elverket (exteriör rinteriört), som exempel på industriell miljö från tidigt 1900-tal.

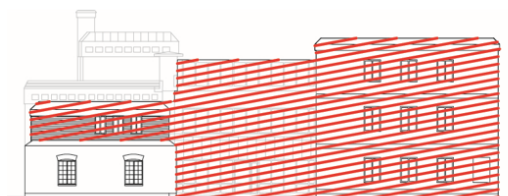
Som komplement till detta föreslås en ny rätvinklig volym (kontorsbyggnad i trä och glas) i fyra till sex våningar. Kontorsbyggnaden har ett eget uttryck som bidrar till att framhäva den äldre tegelbebyggelsen på platsen. Den bärande berättelsen om elektricitetens betydelse och utveckling i samhället, genom upplevelsen av närmiljöns tre generationers ställverk, avses på så sätt förstärkas. En länkbyggnad ("Lyktan") kopplar mellan de olika byggnadernas epoker och möjliggör på så sätt också en högre flexibilitet inom kvarteret. Det halvslutna kvarteret exponerar en grön gård mot söder, som i sig även den fungerar som medlare mellan de olika volymerna; som kvarterets mötespunkt.



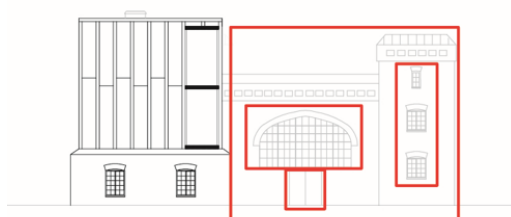
Enskede elverks fasad mot nordost. Skrafferat rivs. Markerat fönster ersätts av fönster i originalutseende Illustration: White.



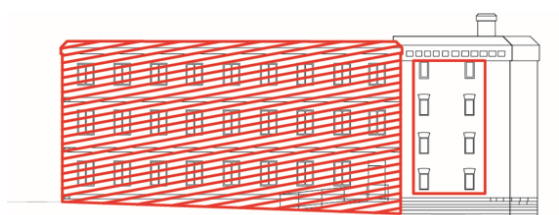
Enskede elverks fasad mot sydost/Enskedevägen. Skrafferat rivs. Markerade fönster ersätts av fönster i originalutseende Illustration: White.



Enskede elverks fasad mot nordväst/Träskolevägen, Södra parken. Skrafferat rivs. Illustration: White.



Enskede elverks nya fasad mot nordväst (genom gård). Fasaden friläggs och igenmurade fönster tas upp, nya fönster tillverkas lika original. Illustration: White



Enskede elverks fasad mot sydväst. Skrafferat rivs. Markerade fönster ersätts av fönster i originalutseende. Illustration: White.



Enskede elverks nya fasad mot sydväst (genom gård). Fasaden friläggs och igenmurade fönster tas upp, nya fönster tillverkas lika original. Illustration: White

Enskede elverk får skydds- och varsamhetsbestämmelser i plankartan. Befintlig volym mot Enskedevägen får inte rivas. Karaktärstrågen för byggnaden ska behållas och byggnadens fasadarkitektur och material ska bibehållas till sin utformning.

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. Kontorsbyggnaden kan, med sin träfasad, framhäva ursprunglig tegelbyggnad och addera en årsring.

Ton



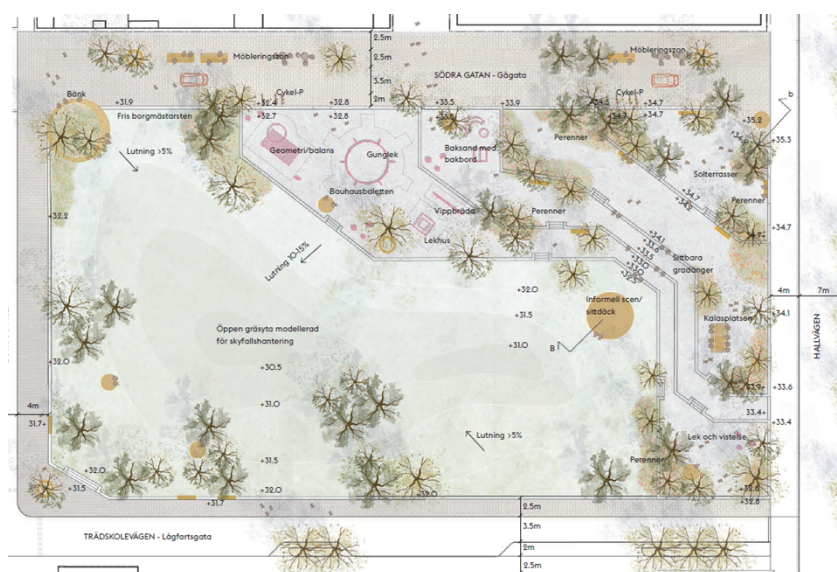
Kulör- och materialpalett för etapp 3. För att uppnå harmoniskt och lugnt samspel med befintliga byggnader tar kulör- och materialpaletten fasta på den varma färgskalan i Slakthusområdet. Paletten består av befintliga material såsom tegel och betong, samt tillkommande material som trä.

Nya byggnader föreslås utgöra en lugn fond till befintlig bebyggelse och knyta an till området genom robusta material med hög hållbarhet och kvalitet över tid. Nya byggnader ska färgsättas enligt ovan bilds varma färgskala för att framhäva de befintliga byggnadernas ljusare ton. Kalla toner, mättade, kulörstarka eller kontrasterande kulörer ska undvikas.

Val av material bör samverka med resterande byggnader i kvarteret och kulörpalettens varma färgskala. Detaljering ska utföras i robusta material såsom trä, tegel, sten eller metall. Väl utformade och omsorgsfullt genomförda detaljer eftersträvas i all nybyggnation.

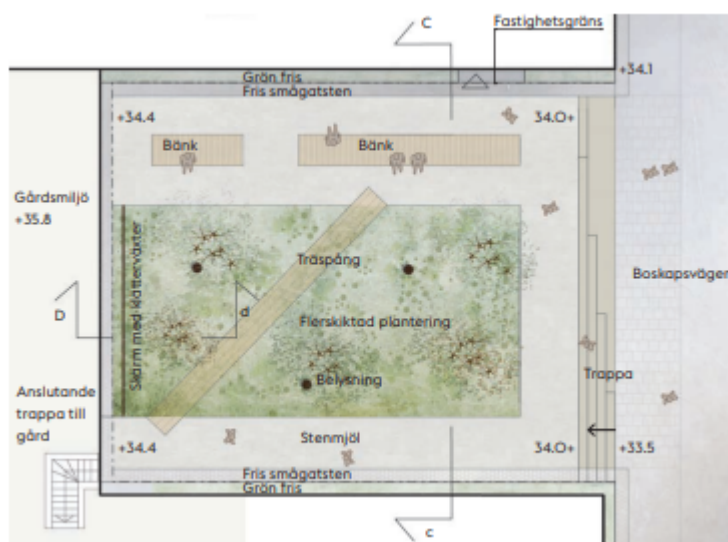
Omgivande miljö och park

Inom planområdet planeras det för en större park, Södra parken, samt tre fickparker.



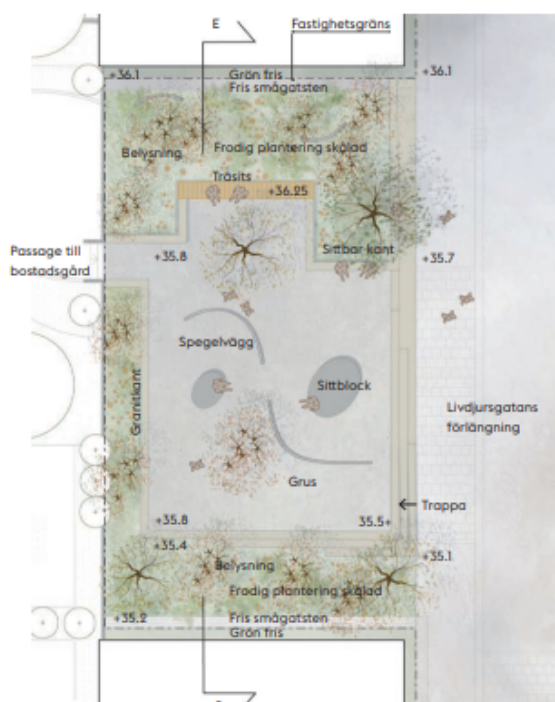
Föreslagen utformning av Södra parken. Parken höjdsätts för att skapa en lågpunkt som kan ta om hand skyfallsvatten. Illustration: Landskapslaget

I Södra parken kommer det att finnas platser för vistelse, lek, firande, träning liksom andra aktiviteter. Parken gestaltas grön och frodig som en kontrast till den omgivande täta staden. Delar av parken blir nedsänkt för att hantera skyfall.



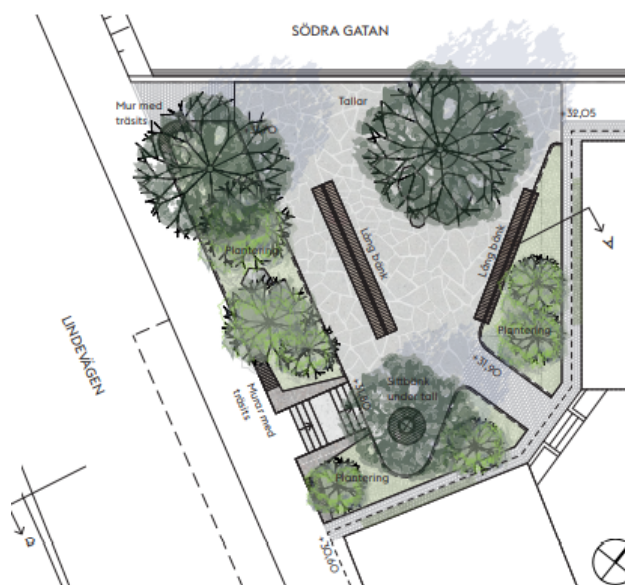
Fickpark inom kvarter A. Illustration: Landskapslaget

Fickparken inom kvarter A utformas som en rofylld plats för vila och återhämtning med en stor plantering. Generösa bänkar bjuder in att stanna upp på platsen. Parken ges en spännande fond med klättrväxter. Effektbelysning stärker den rofyllda upplevelsen.



Fickpark inom kvarter B. Illustration: 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.

*Fickpark inom kvarter G. Illustration: Nyréns*

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 Enschedes trädgårdsstad och Frötallen. Fickparken kommer att få en naturlig karaktär med robusta material.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från miljöförvaltningen, Stockholms brandförsvaret och Stockholms Stadsmuseum som delar kontorets uppfattning.

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. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

För Slakthusområdet finns en plan för hur risker med eventuella föroreningar ska hanteras och platspecifika 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.

Naturmiljö

Förslaget tillför gröna ytor och nya träd i vissa gator, i parker och på torg. Tillkommande växtlighet i området anpassas till utpekade barrskogshabitat.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen och förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsterna. 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. Framtagen dagvattenutredning visar på att planen inte riskerar att äventyra uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för recipienten (Strömmen). 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 Diagonalen 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 angränsar till två riksintressen för kulturmiljövård (Gamla Enskede och Skogskyrkogården). För riksintresset Skogskyrkogården är det riksintresseuttrycket *Utblickar mot omgivningarna* som potentiellt skulle kunna påverkas. I tidigare studier av påverkan av riksintresset har vyer från Skogskyrkogården studerats. Slutsatsen i den tidigare utredningen var att den föreslagna bebyggelsen inte bedömdes påverka riksintresset. Kontorets bedömning är att aktuella volymer inom etapp 3 inte kommer att synas från Skogskyrkogården. Riksintresset kommer inte att påverkas.

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. Den nya bebyggelsen inom etapp 3

kommer att synas från Gamla Enskede. Bebyggelsen har anpassats i skala och är lägre mot Enskedevägen för att möta villabebyggelsen i Gamla Enskede. Staden bedömer att även om planförslagets volymer kommer att synas inifrån riksintresset så bedöms inte dess uttryck påverkas till den grad att påtaglig skada uppstår.

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. Flertalet av planområdets byggnader är av en enklare karaktär och utgör inte värdebärare för områdets berättelse.

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 bedömning 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 sedan länge rivna ytterbebyggelse.

Sammantaget staden bedömningen att de tillkommande volymerna är respektfulla till kulturvärdena på platsen samt bebyggelseområdets kulturhistoriska värden.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

RTK AB (2021) har utfört mätningar avseende elektromagnetiska fält från Ellevios befintliga byggnad på Isterbandet 5. För Isterbandet 6 har elektromagnetiska fält uppmätts från ledningar i mark samt från Ellevios närliggande transformatorbyggnad.

Mätningarna är utförda 2021-06-09 – 2021-06-10. Mätningarna visar att invändigt i befintlig byggnad är elektromagnetiska fälten låga och under riktvärdena även vid en beräknad högsta belastning på elnätet. Idag föreligger ingen risk gällande elektromagnetiska fält i byggnaderna. Bengt Dahlgren (2021) har gjort en riskbedömning för föreslagen bebyggelse. I planförslaget placeras ny bebyggelse cirka 8 meter från Ellevios byggnad och cirka 4 meter från kabelstråket mellan byggnaderna.

Utredningens slutsats är att BBR-krav på avstånd till Ellevios transformatorbyggnad uppfylls. Uppmätta och beräknade värden inom byggnaderna för elektromagnetiska fält ligger under gällande rikt-/gränsvärden. Med stöd av den tekniska utredningen bedömer kontoret att det är lämpligt med kontorsändamål på platsen.

Buller - bullerutredning

Planområdet utsätts främst för buller från lokal trafik och verksamheter i Tele2 Arena samt stadsljud. En bullerutredning har tagits fram för detaljplanen (Akustikbyrån 2022). 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 är något över 60 dBA. För att uppfylla riktvärdena där gränsvärdet överskrids kan antingen hälften av boningsrummen orienteras mot tyst sida alternativt att lägenheter i dessa lägen högst får vara 35 kvadratmeter stora.

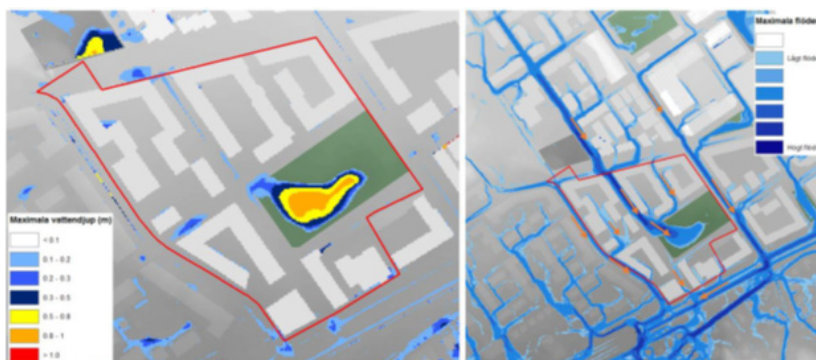
Inom både kvarter I och J beräknas ljudnivån för fasader mot Enskedevägen uppgå till 60–65 dBA. För kvarter I får enkelsidiga lägenheter mot dessa fasader högst vara 35 kvadratmeter stora. För kvarter I är det endast den norra fasaden som uppfyller riktvärde för bullerskyddad sida. Lägenheter större 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.

Alla kvarter har uteplatser som uppfyller riktvärdena.

För arenabuller bör, utöver riktvärden enligt BBR, även Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus beaktas vid fasaddimensionering. Särskild fokus ska läggas på dämpning i låga frekvenser för att även dämpa bort lågfrekvent buller från musik.

Översvämningsrisker



Modellering av planerad exploatering: Till vänster beräknade vattennivåer inom etapp 3 och till höger flödesvägar till och inom området med ett klimatkorrigerat 100-årsregn. Simuleringen visar att Södra parken med anpassad höjdsättning kan hantera skyfallsvatten. Bilder: WSP

Terrängen i detaljplanen sluttar från norr till söder med avrinning mot Enskedevägen. Utförd skyfallsmodellering (WSP, 2022) visar att den största delen av skyfallsvattnet från etapp 3 leds och samlas i Södra parken. Södra parken dimensioneras för att ta om hand ca 1900 kubikmeter vatten och detta uppnås genom att parken till viss del blir nedsänkt. Detta säkerställs med plushöjder på plankartan. I den södra delen av Boskapsvägen planeras regnbäddar, nedsänkta planteringsytor, som hanterar både dagvatten och skyfall. Skyfallsmodelleringen visar att både vid dagens scenario och vid en utbyggnad av etapp 3 rinner det skyfallsvatten längs Lindevägen samt från de södra delarna av etapp 3 till Enskedevägen. Skyfallsmodelleringen behandlar hela Slakthusområdet. I den senaste modelleringen är den samlade bedömningen att flödena ökar marginellt. Skyfallshantering inom etappen och på omgivande gator till etappen planeras utredas vidare till granskning.

Framkomligheten till planområdet bedöms enligt beräkningarna säkerställd både för ambulans och större räddningsfordon.

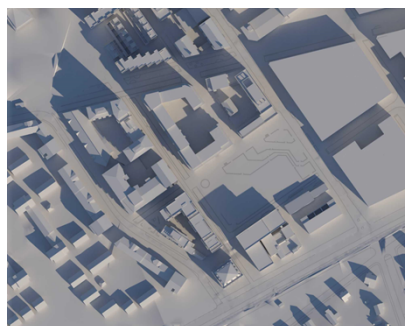
Farligt gods

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.

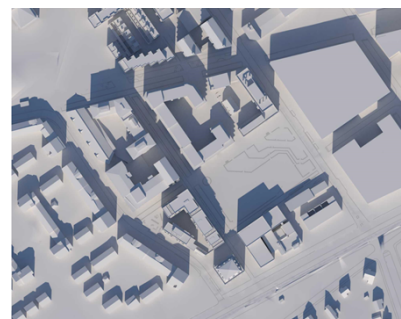
Ljuförhållanden och lokalklimat

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

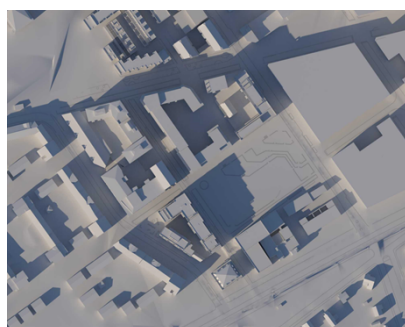
Generellt har parkerna potential att bli solbelysta. Gatorna i östvästlig riktning får morgon- och kvällssol. Ljus under dagen är framträdande på gator i nord-sydlig riktning. En indragen övre våning påverkar dock inte resultatet i gatunivå.



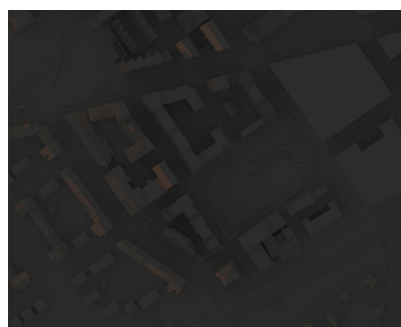
21 mars kl. 9.00



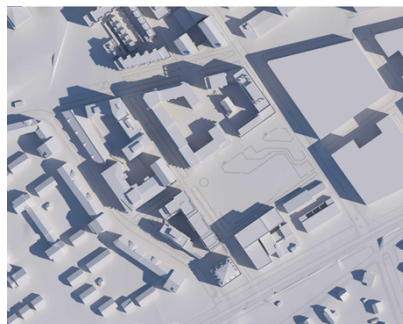
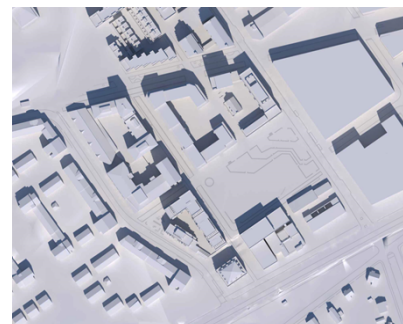
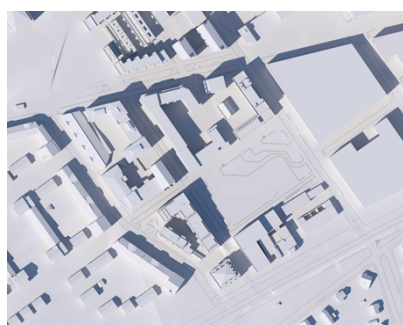
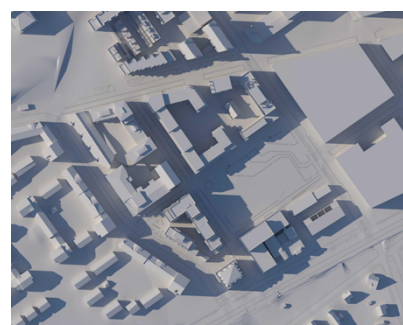
21 mars kl.12.00



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*

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 barn. 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 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 tre fickparker samt Södra

parken inom området. Gatunätet inom etapp 3 är utformat för att prioritera fotgängare.

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 maj - juni 2023
- Godkännande i stadsbyggnadsnämnden november 2023
- Antagande i kommunfullmäktige februari 2024

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.

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 med berörda ledningsägare avseende genomförande.
- Överenskommelser om planläggning, delvis rivning och ombyggnad av garaget på fastigheten Sandstuhagen 1 mellan Stockholms stad och anläggningssamfälligheten Trädskolan GA:1 och Einar Mattson.

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 Trädskolan m.m. laga kraft datum från 1987-07-08.
- Pl 8391B Ändrad stadsplan för område vid Lindevägen – Trädskolevägen. 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.

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

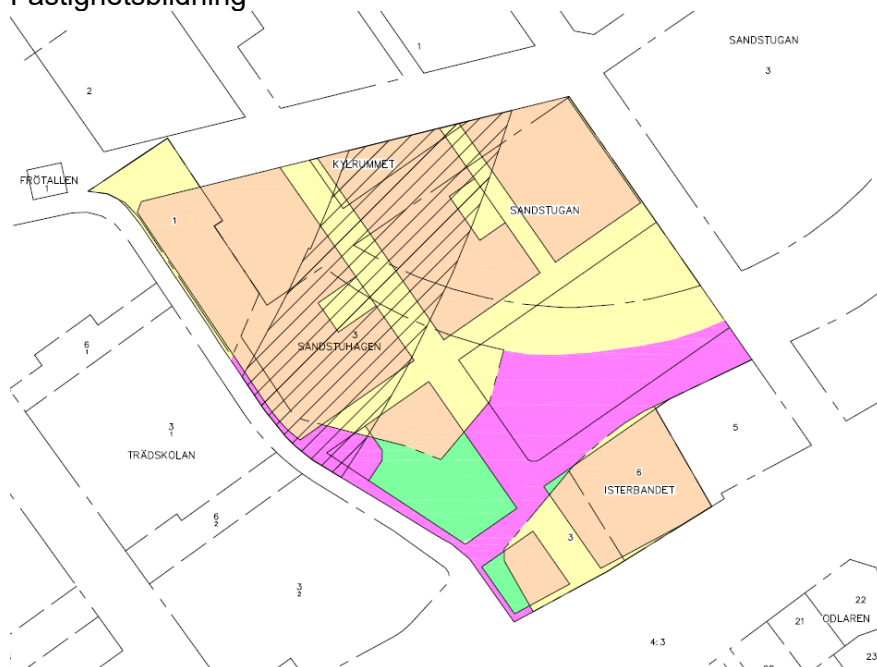
samt del av fastigheterna

- 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, elnätsstation och parkering 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. Orange visar kvartersmark som fortsättningsvis kommer att vara kvartersmark. Gult visar kvartersmark som övergår till allmän platsmark. Grönt visar allmän platsmark som övergår till kvartersmark. Magenta visar allmän platsmark som fortsättningsvis kommer att vara kvartersmark. Det skrafferade området visar tunnelbanans utbredning inom planområdet.

Orange

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, centrumändamål, kontor, vård och omsorgsboende, elnätsstation och parkering.

Gult

Mark inom Sandstuhagen 3, Johanneshov 1:1, Kylrummet 1, Isterbandet 3, Isterbandet 5, Isterbandet 6, Enskede Gärd 1:1 och

Sandstugan 3 som övergår från kvartersmark (industri) till allmän platsmark (gata och park).

Grönt

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

Magenta

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

Skrafferat område

Det skrafferade området visar tunnelbanans utbredning inom området. Detaljplan för den nya tunnelbanan (DP 2014–18909Ä) 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_1 , tunnelbana under mark med tillhörande tekniska anläggningar. Användningen avgränsas i höjddled av röda linjer i profilritning på plankartan. Utöver bestämmelsen T_1 innehåller plankartan också begränsningar i schaktdjup.

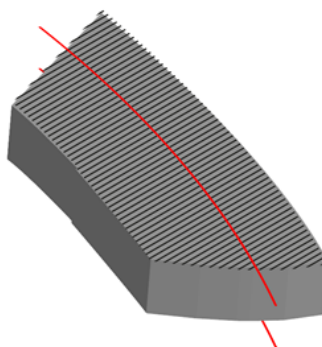
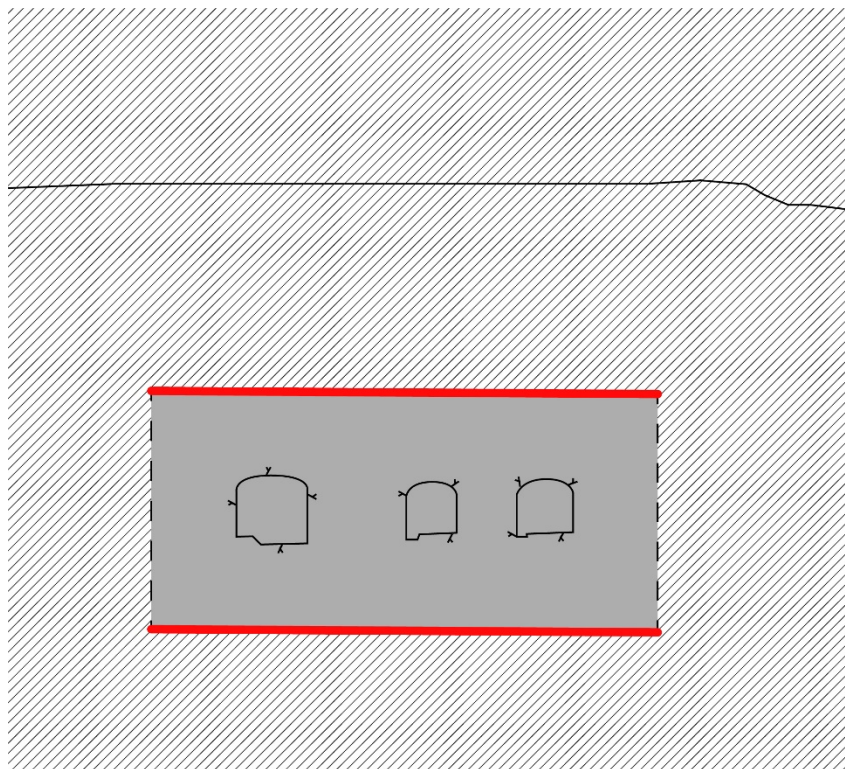


Illustration av det tredimensionella utrymmet innehållande bestämmelse T_1 med syfte att säkerställa utrymme för ny tunnelbana.



Principsektion. Grå yta avser användningen T₁. Skrafferad yta övrig användning i plankartan.

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

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).

Rättigheter

Inom planområdet på fastigheten Sandstuhagen 1 finns det en gemensamhetsanläggning för ett befintligt garage. Rättigheterna kommer till största del att ha fortsatt planstöd genom att ett markreservat avsatts (g) på plankartan. Del av garaget föreslås att rivas för att möjliggöra för en ny gata, Diagonalen. Medlemmar i gemensamhetsanläggningen består till cirka hälften av en bostadsrättsförening och till hälften av byggaktör för kvarter A Norra. Omprövning krävs för att minska gemensamhetsanläggningens utbredning så att den överensstämmer med den nya detaljplanen. Byggaktören ansvarar för att ansöka om en omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning för att möjliggöra för att del av garaget rivs.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas. De fastigheter som ska bildas inom vilka tunnelbaneanläggning är belägen kommer belastas av rättighet (3D-fastighet, officialservitut, exproprierad rättighet eller avtalsrättighet) för huvudmannen för tunnelbana, för att denne ska säkra sin rätt till utrymmena för tunnelbanan. Denna rättighet är redan inrättad och får fortsatt planstöd.

Befintliga ledningsrätter inom planområdet kommer att flyttas och utgår i sin helhet.

I övrigt finns inom planområdet servitut för vägområde, grind och starkströmsledning belastande Isterbandet 6 till förmån för Isterbandet 5 som inte bedöms påverka planens genomförande.

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 tre fickparker. I Boskapsvägen, Trädskolevägen 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.