

Handläggare
Pitchayan Buachoom
Telefon 08-508 274 92**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Sparrmansbacke, del av Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Hammarbyhöjden (cirka 85 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 85 bostäder samt lokaler i bottenvåningarna, uppdelat på två områden längs Sparrmansvägen i stadsdelen Hammarbyhöjden. Bostäderna är avsedda att upplåtas som hyresrätter.

Intill planområdet finns smalhusbebyggelse från 1930- och 1940-talen och ny radhusbebyggelse från 2019. Bebyggelsen ska anpassas och utformas efter platsens förutsättningar med hänsyn till befintliga flerbostadshus och topografin med avseende på volym, placering, höjd och gestaltning. Planområdena består av kuperad naturmark.

Markanvisning till Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB på del av Hammarbyhöjden 1:1 gällande cirka 85 bostäder, som avses uppföras som hyresrätter, beslutades av exploateringsnämnden den 17 december 2020. Markanvisningsområdet ingår i Programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Enligt uppdrag i budget 2021 ska nämnden tillse att planeringen inom Hammarbyhöjden och Björkhagen prioriteras och att framtagna planprogram realiserar. Detta för att stärka stadens åtagande inom 2013 års Stockholmsförhandling

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

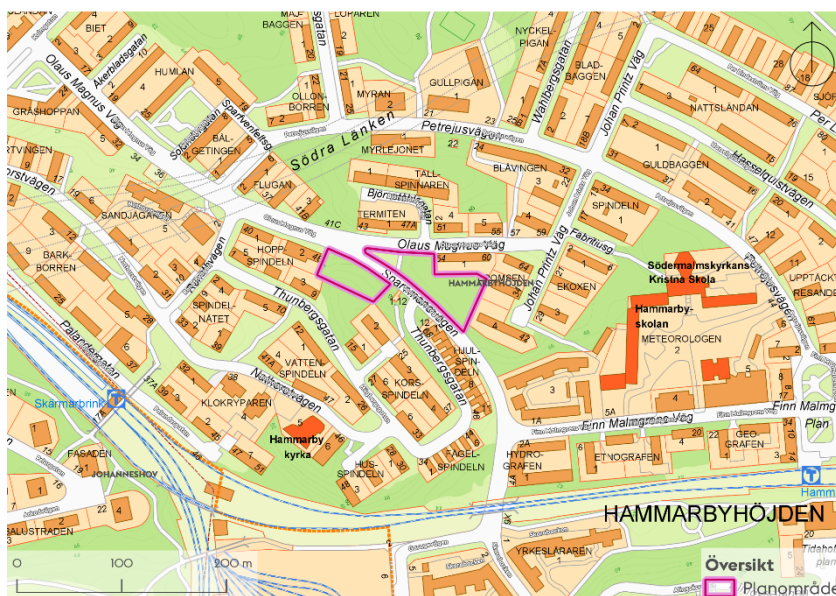
Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 85 bostäder samt lokaler i bottenvåningar på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden. Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till platsens förutsättningar med en god helhetsverkan. Bebyggelsens skala och omfattning ska anpassas och förhålla sig till stads- och landskapsbilden för att säkerställa att byggnadskropparna harmonierar med omgivande bebyggelse och tillför ett arkitektoniskt värde till området.

Bakgrund

Plandata

Planområdena är belägna intill Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg i stadsdelen Hammarbyhöjden. Den totala arealen för planområdena är cirka 4 800 kvadratmeter. Planområdena utgörs av kuperad naturmark med berg i dagen, tallar, björkar och ekar.



Orienteringskarta som visar planområdenas läge och preliminära avgränsning.



Planområdet mellan Olaus Magnus väg och Sparrmansvägen.



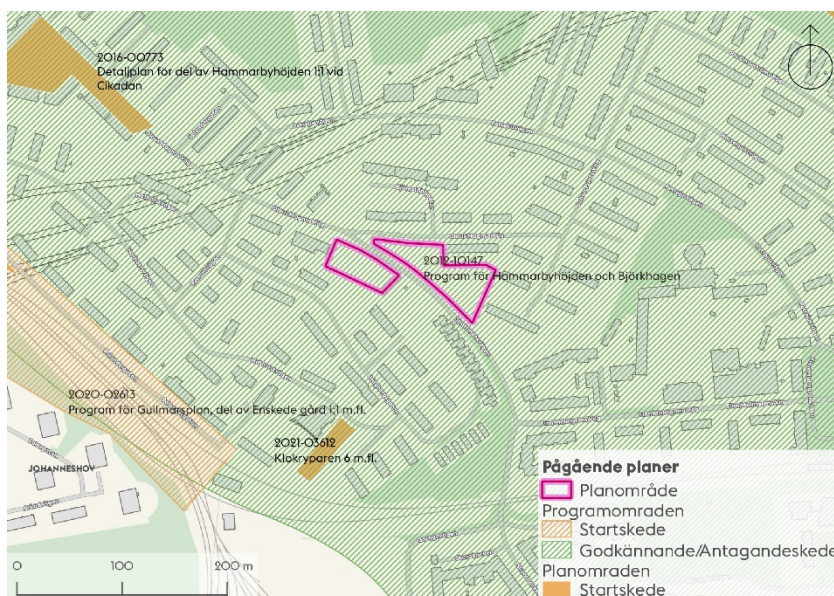
Planområdet söder om Sparrmansvägen.

Gällande detaljplaner

För områdena gäller stadsplan Pl. 1896 från 1937 och detaljplan Dp 2009-01712 antagen av SBN 2012-08-16. Områdena är utpekade som parkmark och som naturområde. Ingen genomförandetid återstår.

Pågående detaljplaner i området

Cirka 150 meter söder om planområdena pågår ett planarbete för Klokryparen 6 med flera, dnr 2021-03612. Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 50 studentbostäder i en tillbyggnad till befintligt flerbostadshus som i dag inrymmer studentbostäder. Cirka 200 meter väster om planområdena pågår ett detaljplanearbete för del av Hammarbyhöjden 1:1 vid Cikadan, dnr 2016-00773. Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 100 nya bostäder i flerbostadshus.



Pågående detaljplaner i närområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms stad. Del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 inom planområdena upplåts med tomträtt till Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Hammarbyhöjden och Björkhagen ut som områden med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Områdena kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Stråket Olaus Magnus väg och Sparrmansvägen samt stråket Finn Malmgrens väg och Malmövägen utpekas som urbana stråk. Genom att utveckla stråken kan kopplingen stärkas mellan Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp. Där komplettering är möjlig längs stråken och vid centrum eftersträvas lokaler i bottenplan.

Program

Ett program finns framtaget för Hammarbyhöjden och Björkhagen och godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016, dnr 2012-10147. Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Ur programmet framgår det även att stadsdelarna ska stärkas för att skapa bättre förutsättningar för

lokal handel, service och rekreation. Bostadsutvecklingen ska bidra till ökad variation i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad. Totalt omfattas programmet av cirka 2 700 bostäder samt plats för 10 nya förskolor, 1 ny grundskola och 1 multisporthall. Planområdena är en del i programområdet.

Enligt uppdrag i budget 2021 ska nämnden i planeringen beakta de åtaganden staden gjort inom ramen för statliga infrastrukturförhandlingar. För att stärka stadens åtagande inom 2013 års Stockholmsförhandling ska nämnden tillse att planeringen inom bland annat Hammarbyhöjden och Björkhagen prioriteras och att framtagna planprogram realiseras.

Stockholms byggnadsordning

Hammarbyhöjden beskrivs i byggnadsordningen som en smalhusstad. Smalhusstäderna bör utvecklas med utgångspunkt ur dalstråken, det öppna stadsplanemönstret samt gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen. Nya byggnader bör utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus bör utformas utifrån en sammanhållen gestaltsidé och beakta närliggande bebyggelse. Lokala centrum och centrala stråk bör utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet bör tillvaratas och utvecklas.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdena eller dess närhet.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa 45 900 ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdena ligger inom tunnelbanans influensområde.

Markanvisning

Markanvisning till Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB för cirka 85 bostäder, del av Hammarbyhöjden 1:1, beslutades av exploateringsnämnden den 17 december 2020. Bostäderna avses att upplåtas som hyresrätter.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

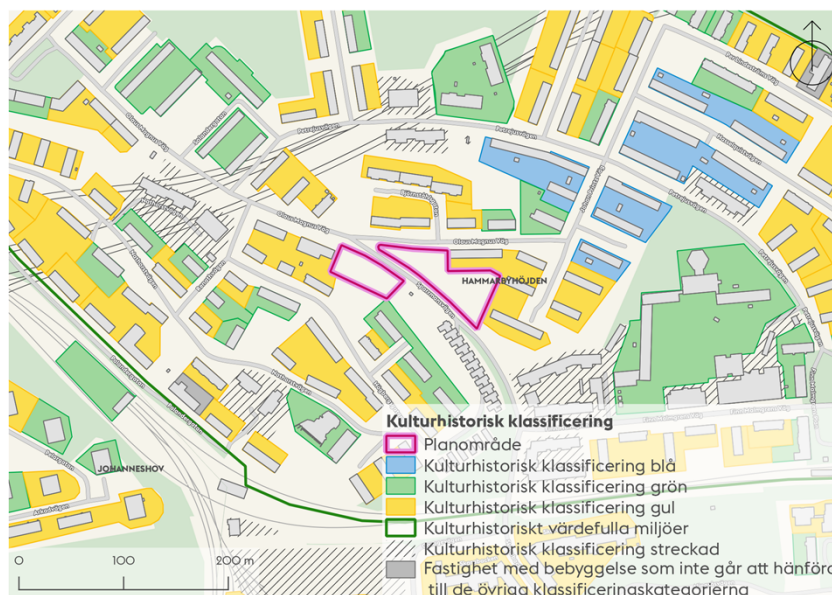
Området består av smalhusbebyggelse från 1930- och 1940-talen. Bebyggelsen är enhetligt utformad med trevånings smalhus putsade i ljusa färger. Husen är placerade i parallella rader i den kuperade terrängen. Under 2019 har området kompletterats med radhusbebyggelse.



Nytt tillägg av flerbostadshus (centrerat i bild) från 2017 och radhus (höger i bild) från 2019 intill planområdena längs Sparrmansvägen. Detaljplan Dp 2009-01712 antagen av SBN 2012-08-16.

Kulturmiljö

Bebyggelsen i Hammarbyhöjden utgörs av kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Dessa består av en blandning av gul- och grönklassificerade områden. Planområdena omges främst av gulklassad bebyggelse. Hammarbyhöjdens norra och äldsta delar utgör exempel på ett väsentligt brytningsskede i svensk arkitektur och stadsbyggnadshistoria. Med Hammarbyhöjden ville politiker och planerare åstadkomma en ny sund stadsdel med mycket ljus, luft och grönska.



Stadsmuseets karta som visar kulturhistorisk klassificering av området.

Trafik och kollektivtrafik

Angöring till planområdena ska ske från Sparrmansvägen eller Olaus Magnus väg, detta ska studeras i planprocessen.

Skärmarbrinks tunnelbanestation ligger cirka 250 meter sydväst om planområdena. Sparrmansvägen har nyligen byggts om och fått separerade gång- och cykelbanor på båda sidor samt förbättrad framkomlighet för gångtrafikanter.

Tunnelbanestationen är en grenstation där Skarpnäcksgrenen och Farstagrenen delar sig och trafikeras av tunnelbanans gröna linjer 17 och 18. Med tunnelbana tar det tio minuter att resa till T-Centralen och en minut till Gullmarsplan. Från stationen går även ett dubbelspår in i Hammarbydepån som är SL:s centrala verkstadsanläggning för tunnelbanan.

Miljö

Planområdena består av kuperad naturmark med berg i dagen, tallar, björkar och ekar. Närmast korsningen Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg är kilen mer platt och gräsbeklädd, och där finns några nyplanterade tallar.

I samband med framtagandet av Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen gjordes en kulturhistorisk konsekvensbeskrivning av programförslaget. Syftet med analysen var att få en sammantagen bild av de utsparade partierna med natur i stadsdelarna och därmed kunna göra en adekvat bedömning av konsekvenserna på kulturmiljön vid ingrepp i några av dessa. Bedömningen av känslighet och tålighet gjordes i tre nivåer: hög känslighet för ändring, känslighet för ändring och tåligt för ändring. Det södra

planområdet är utpekade som ett naturområde med hög känslighet för ändring och det norra planområdet är utpekade som ett naturområde med känslighet för ändring.

Vattenfrågor

Planområdena ligger inte inom något område som har risk för översvämning vid skyfall. Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvattnet från området ska omhändertas, miljö kvalitetsnormerna ska följas och negativa effekter av skyfall ska förebyggas.

Riskfrågor

Den kuperade och bergiga terrängen gör att exploateringen troligtvis kommer att medföra sprängning. Nya anpassningar i terrängen, såsom bergsskärningar, måste omhändertas på ett godtagbart sätt.

Service, idrott och kultur

Cirka 400 meter öster om planområdena finns ett mindre centrum intill Hammarbyhöjdens tunnelbanestation med kommersiell och offentlig service. Cirka 900 meter västerut finns köpcentrumet Globen shopping med ett bredare utbud. Här finns även arenor för olika typer av evenemang, utställningar och dylikt.

Planförslaget

Detaljplanen ska möjliggöra för cirka 85 bostäder med lokaler i bottenvåningar på vardera sidan om Sparmansvägen, del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden. Bostäderna är avsedda att upplåtas som hyresrätt. Planförslaget omfattar tre byggnadskroppar; en söder om Sparmansvägen och två norr om Sparmansvägen. Den nya bebyggelsen ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé som medvetet förhåller sig till områdets kulturhistoriska värden. Det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassar sig till nivåskillnader och naturvärden. Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelse i skala, proportioner, byggnadsmaterial och färgsättning.

I planarbetet föreslås ny bebyggelse i form av lamellhus i en fem- till sexvåningsskala studeras. Takterrasser ska även studeras i planarbetet.



Snedbild med ungefärlig planområdesmarkering.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmark. Gemensamma parkeringslösningar ska eftersträvas för att minska intrånget i naturen. Möjligheten till underjordiskt garage ska utredas i planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen med cirka 85 nya bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter, i ett kollektivtrafiknära läge vilket är positivt.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Föreslagna lokaler mot Sparrmansvägen kan bidra till några nya arbetsplatser i stadsdelen.

Kulturmiljö i en växande stad

Hammarbyhöjden är utpekat som kulturhistoriskt värdefull miljö tack vare den sammantagna smalhusbebyggelsen med hus-i-park. Den nya bebyggelsens utformning behöver studeras med tanke på skala och planmönster och anpassas till områdets funktionalistiska planeringsideal. Den täta bebyggelsen ut till gatulivet och hur det påverkar karaktären och stadsbilden ska studeras. En konsekvensanalys behöver göras av den nya bebyggelsens påverkan på kulturmiljön.

Nya byggnader ska anpassa sig till befintlig terräng så mycket som möjligt och på så vis minimera risken att påverka områdets karaktär och kulturhistoriska värde.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bedöms inte ta befintliga rekreativa värden i anspråk i nämnvärd grad. Området har inga identifierade sociotopvärden och är i huvudsak kuperat och svårtillgängligt. Naturmark bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Detta då det sammanfaller med det ideal stadsdelen en gång haft i tiden med luft och grönska.

Trygghet

Genom att placera en ny byggnad med lokaler i bottenvåningen i korsningen Sparmansvägen och Olaus Magnus väg kan orienterbarheten öka i området och bidra till att platsen upplevs som tryggare och mer tillgänglig.

Jämställdhet

Den nya bebyggelsen bidrar med bostäder som har närhet till service och kollektivtrafik, något som är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Trafik och mobilitet

Den nya bebyggelsens närhet till kollektivtrafik och service kan minska bilbehovet. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Möjlighet till underjordiskt garage och p-tal för exploateringen ska utredas under planarbetet. Goda möjligheter för cykelparkering ska finnas och ska studeras i planarbetet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggnaders placering, utformning och arkitektoniska gestaltning ska studeras i planarbetet. Det är av stor vikt att den nya bebyggelsen anpassas till topografin och naturvärdena i området. Terrängen är kuperad och uppförande av ny bebyggelse kan påverka den lokala stads- och landskapsbilden.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget medför att naturmark kommer att försvinna och övergå till kvartersmark.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta behöver utredas under planarbetet. Det finns eventuellt värdefulla träd som kan påverka bebyggelsens utbredning. En naturvärdesinventering behöver tas fram och ligga till grund för att föreslå lämpliga åtgärder.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

De miljökonsekvenser som behöver utredas vid planering av ny bebyggelse är trafikbuller från Sparrmansvägen.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Samråd	november 2022
Granskning	juni 2023
Antagande	november 2023

Tidplanen förutsätter att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer eller att nya omständigheter blir kända som inte kunnat förutses.

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att pröva bebyggelse på de två föreslagna platserna längs med Sparrmansvägen. Genom att utveckla stråket Olaus Magnus väg och Sparrmansvägen kan kopplingen stärkas mellan Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp.

Den nya bebyggelsen ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltungsidé som medvetet förhåller sig till områdets kulturhistoriska värden. För att stärka Sparrmansvägen ska den nya bebyggelsen utformas med lokaler i bottenvåningarna.

Planområdena är belägna i ett bra kommunikationsläge där bebyggelse av platsen kan stärka den upplevda tryggheten i området. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT