

Handläggare
Pitchayan Buachoom
Telefon 08-508 27 492**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för del av
fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. vid
Sparrmansvägen i stadsdelen Hammarbyhöjden
(62 bostäder och centrum)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
tf. Avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumändamål i bottenvåningarna fördelade på två hus på vardera sidan om Sparrmansvägen i Hammarbyhöjden. Kontoret är positivt till planförslaget då det bidrar till cirka 60 nya bostäder i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik och med möjlighet att utnyttja befintlig infrastruktur. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Planförslaget bidrar även till utökade servicemöjligheter i området genom att möjliggöra lokaler i bottenvåningarna. En befintlig elnätstation bekräftas i detaljplanen. Projektet är en del av Stockholmsöverenskommelsen. Fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Hammarbyhöjden 1:12 ägs av Stockholms stad. Markanvisning till Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB beslutades av exploateringsnämnden den 17 december 2020.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller miljöaspekter. Sakägare och närboende är i huvudsak kritiska till planförslaget. Planförslaget har anpassats till områdets bebyggelse genom sin skala, geometri och gavelmotiv, men får en unik karaktär genom detaljer som skärmtak och entréer. Ekologisk kompensation har studerats och kompensationsåtgärderna inkluderar ekplantering, mulmholkar och utplacering av död ved.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

*Bilagor: Plankarta (2025-04-03), planbeskrivning (2025-04-03), samrådsredogörelse GDPR (2024-01-19), granskningsutlåtande (2025-03-21).***Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

UTLÅTANDE

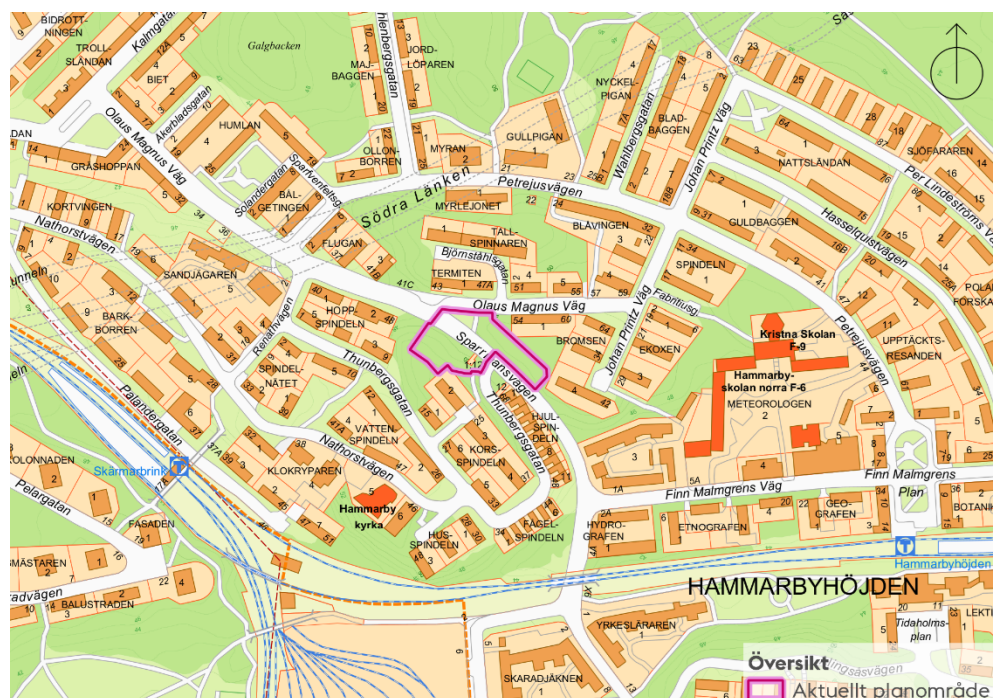
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och centrumändamål i ett kollektivtrafiknära läge. Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till platsens förutsättningar och till befintlig bebyggelses gestaltning för att skapa en god helhetsverkan. Stråket Olaus Magnus väg – Sparmansvägen förstärks genom att möjliggöra för lokaler som aktiverar stråket.

Bakgrund

Plandata

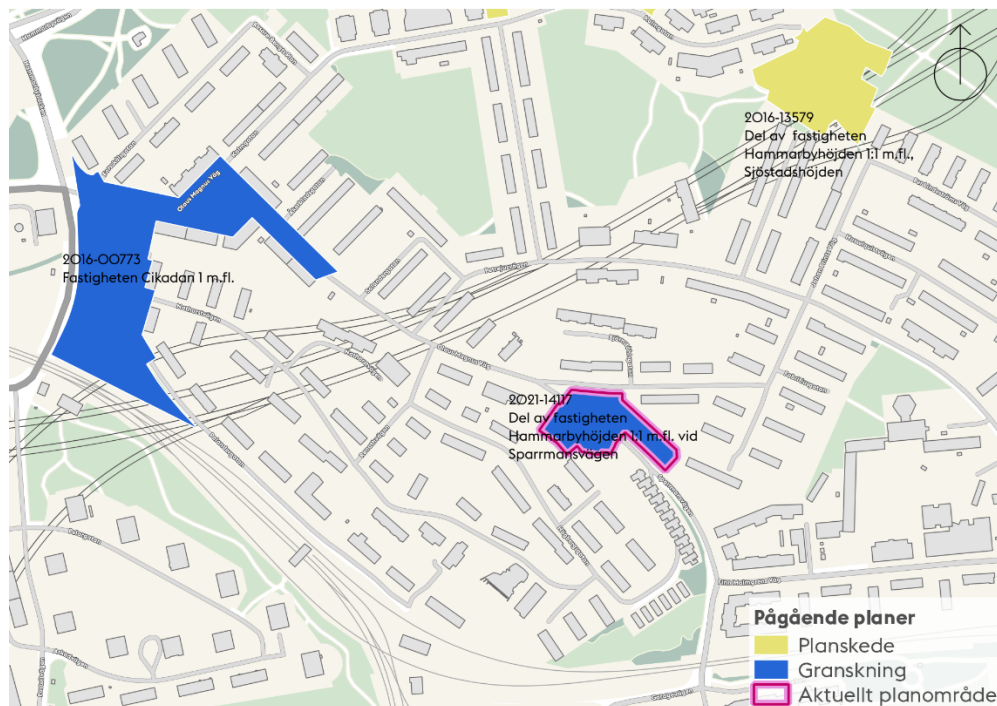
Planområdet är beläget intill Sparmansvägen och Olaus Magnus väg på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt hela fastigheten Hammarbyhöjden 1:12 i stadsdelen Hammarbyhöjden. Den totala arealen för planområdet är cirka 4 500 kvadrater.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. Sjöstadshöjden, dnr. 2016-13579, planskede, cirka 500 bostäder och 4000-5000 kontorsarbetsplatser, hotell, förskola.
- Fastigheten Cikadan 1 m.fl., dnr. 2016-00773, granskningsskede, cirka 150 bostäder.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller

- Stadsplan Pl. 1896 från 1937
- Detaljplan Dp 2009-01712 från 2012

Området är utpekad som både parkmark och naturområde i gällande plan. Ingen genomförandetid återstår.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Hammarbyhöjden 1:12 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet ligger i Hammarbyhöjden och beskrivs i översiktsplanen som en smalhusstadsdel. Genom att utveckla stråken Olaus Magnus väg – Sparrmansvägen samt stråket Finn Malmgrens väg – Malmövägen kan kopplingen stärkas mellan Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp. Där komplettering är möjlig längs stråket och vid centrum eftersträvas lokaler i bottenplan. Inom befintlig bebyggelsestruktur är stadsutvecklingsmöjligheterna begränsade men viss kompletteringsbebyggelse är möjlig.

Stockholms byggnadsordning

Hammarbyhöjden kännetecknas av enhetlighet i skala och husens gestaltning. Bebyggelsen består till stor del av trevåningshus och underordnar sig ofta höjden på trädtopparna. Huskropparna är smala, mellan sju till nio meter, för att möjliggöra genomgående lägenheter. Arkitekturen är sparsmakad med flacka sadeltak eller pulpettak. Färgskalan är sammanhållen, ofta i ljusa nyanser av gulockra, grönt, grått och brutet vit. Slätputs är det vanligaste fasadmaterialet men det förekommer även hårdbränt rött eller gult tegel.

Smalhusstaden kännetecknas även av öppna stadsplanemönster med friliggande parallellt ställda byggnader med väl studerade inbördes avstånd för att skapa så goda ljusförhållanden som möjligt. De enskilda byggnaderna placerades ofta med små vinkelförskjutningar mellan gata och hus vilket skapar variation i gaturummen.

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, en ny grundskola och en ny multisportshall. Planområdet är en del i programområdet.

Korsningen Sparrmansvägen – Olaus Magnus väg är utpekad i programmet som en plats där orienterbarheten i området kan öka genom att placera bebyggelse och där Sparrmansvägen utvecklas som stadsstråk.

Kommunala beslut i övrigt

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 upplåtas som hyresrätter.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ingår i influensområdet.

Nuvarande förhållanden

Inom planområdet finns orörd naturmark i form av berg i dagen, tunt jordtäckte, träd och buskage. Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg går genom planområdet där de båda gatorna sluttar svagt söderut.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innehåller 62 bostäder fördelade på två hus på vardera sidan om Sparrmansvägen. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Plats för lokaler ska möjliggöras i bottenvåningarna. Platsbildning föreslås vid det norra huset. De två nya bostadshusen på krönet av Sparrmansvägen föreslås utformas som lameller i fyra våningar med smala gavlar och sadeltak. Parkeringsgarage möjliggörs i det södra huset med infart från Thunbergsgatan. Angöring till det södra huset sker från Sparrmansvägen där en ny angöringsficka skapas. Angöring till det norra huset sker från Olaus Magnus väg.

Arkitektonisk idé

Med sin skala och geometri inordnar de två nya bostadshusen sig i Hammarbyhöjdens typologi med lamellbebyggelse från 1930-talet. De två nya byggnaderna stärker områdets helhet och syr ihop det uppbrutna gaturummet. Byggnadernas uttryck är nedtonat med enkla former och symmetrisk placering av fönster och balkonger. Inspirerade av Hammarbyhöjdens befintliga bebyggelse får de sina egna identiteter genom särskiljande detaljering och kulörkomposition.



Axonometri på planförslaget (Varg arkitekter).

Förutom bostäder föreslås byggnaderna inrymma lokaler och garage. De nya byggnaderna har bottenvåningar med entréer och uteplatser mot gata. Två små mindre platsbildningar vid byggnadernas gavlar föreslås med tillhörande grönska, sittplatser och cykelparkering vilket skapar förutsättningar för en trivsamt och levande gatumiljö där grannar kan mötas. Planförslaget reglerar att det ska finnas en lokal om minst 50 kvadratmeter i det norra husets västra hörn.

Fasaderna föreslås i puts med kulörer plockade från områdets palett. Det norra huset föreslås få sin ljusa kulör inspirerad av hus i den norra delen av närområdet, medan det södra huset föreslås hämta sin kulör från bebyggelsen söder om planområdet.



Vy från Sparrmansvägen där husens olika kulörer visas (Varg arkitekter).



I norra husets hörn mot platsbildningen ska det finnas en lokal med möjlighet till uteservering. I det södra husets hörn mot platsbildningen föreslås ett rymligt mobilitetsrum. Glaspartier och entréer mot platsbildningarna förstärker kontakten mellan byggnaderna och platsbildningarna (Varg arkitekter).

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget bidrar till att uppfylla bostads målet genom att möjliggöra 62 bostäder inom tunnelbanans influensområde.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Förslag till ny bostadsbebyggelse medför uppsyn över gatan och små lokala platsbildningar för grannar att mötas förstärker tryggheten i kvarteret. Förslag till ny bebyggelse skärmar av naturmarken från gatan och tydliggör gränsen mot trafiken.

Jämställdhet

Närhet till utbyggd service har tillsammans med ökad känsla av trygghet positiva effekter ur ett jämställdhetsperspektiv. Stadsmiljöer som upplevs som trygga gynnar stadens alla invånare.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Lokal för centrumändamål bidrar till utvecklingen av näringslivet i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslag till ny bebyggelse anpassar sig till den bebyggelsehöjd som råder i närområdet samt beaktar viktiga naturvärden som finns på platsen. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning och fasadmateriell regleras på plankartan. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att tillskapa ett tillägg som harmonierar med befintlig bebyggelse. Tillägget sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området.

Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området förändras. Den nya bebyggelsen får en underordnad karaktär likt det som karaktäriserar Hammarbyhöjden idag. Form och innehåll har tydliga likheter med de närliggande flerbostadshusen. Den nya bebyggelsens placering och utformning bidrar till att förtydliga stråket mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjdens centrum. Förslaget bidrar även till att förstärka karaktären av en lokal stadsgata, med entréer och möjlig lokal mot Sparmansvägen.

Trafik och mobilitet

På Sparmansvägens södra sida, utmed det södra huset, föreslås en ny angöringsficka mellan befintligt övergångsställe och Thunbergsgatan. Angöring med bil för det norra huset föreslås ske från Olaus Magnus väg och för det södra huset föreslås angöring ske från Sparmansvägen. Bilparkering föreslås i garage i bottenplan i det södra huset. Utöver p-platserna i garaget ska det även finnas två p-platser utomhus vid det norra huset med infart från Olaus Magnus väg. En av dessa föreslås bli parkering för rörelsehindrad.

Cykelparkering inklusive platser för lastcyklar föreslås inomhus i vardera hus i bottenplan. Cykelplatser föreslås även placeras utomhus på förgårdsmark.

Grön och vattennära stad

Planförslaget medför att berg i dagen och naturmark med värdeelement försvinner. Delar av planområdet som kommer tas i anspråk av föreslagen byggnation är utpekade som tallvärdetrakt, vilket innebär att livsmiljö för arter knutna till tall och barrskog kommer att minska. Planområdet ligger i utkanten av det område som är klassat som ett starkt spridningssamband för barrskogsarter. Att uppföra föreslagen bebyggelse bedöms endast få mindre effekt

på spridningen av barrskogsarter. Planområdet ligger inom ett beroende av ädellöv. Att bebygga delar av området enligt förslaget bedöms ha en liten negativ påverkan på arter som behöver ädellövskogar. Planförslaget bedöms ha låg påverkan på spridning för de fladdermusarter som registrerats inom planområdet. Trädlinjer bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt för att främja fladdermössens fortsatta nyttjande av området.

Kulturliv, idrott och rekreation

Naturmarken i området är kuperad och bedöms inte användas för lek och rekreation men det kan finnas smitvägar genom naturområdet. Trappan som går i den södra delen av planområdet används för att ta sig mellan Thunbergsgatans övre delar till Sparrmansvägen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Sparrmansvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert.

Riktvärden för buller bedöms klaras med föreslagen planlösning.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Befintlig elnätsstation bekräftas i detaljplanen och påverkas inte av genomförandet av detaljplanen. Energiförsörjning finns i utbyggt ledningsnät vilket ansluts till fastigheterna.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 12 september till 23 oktober 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, FYRKANTEN i Tekniska

Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även på Skarpnäcks stadsdelsförvaltning, Björkhagsplan 6 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, start.stockholm/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i lördagen den 16 september 2023. Samrådsmöte hölls den 3 oktober 2023 i Hammarbyskolan Norras matsal, Finn Malmgrens väg 5-7, där cirka 20 personer närvarade.

Granskning av detaljplanen pågick under perioden 4 september till 1 oktober 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och till de som har inkommit med synpunkter under samrådet. Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Underrättelse om granskning publicerades på stadens digitala anslagstavla den 4 september 2024.

Efter granskningen har förslaget reviderats med förtydliganden gällande räddningstjänstens insats och utrymning, att det är Stockholm Vatten och Avfall som är beslutsfattare avseende eventuella åtgärder på befintligt VA-ledningsnät samt planförslagets påverkan på fågelarter och fladdermöss har förtydligats. Utöver dessa förtydliganden har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen. Kontoret bedömer att förslaget inte behöver granskas på nytt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 22 februari 2024 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

I samband med redovisningen uttalade nämnden att det är välkommet att fler hyresrätter kan tillföras till Hammarbyhöjden. De tillkommande bostäderna bidrar även till måluppfyllnaderna inom Stockholmsöverenskommelsen. De nya byggnaderna innebär

ökad service för de som redan bor i området idag genom tillförande av levande bottenvåningar genom planerade lokaler.

Det är viktigt att tillkommande byggnader får ett uttryck som harmoniserar med omkringliggande bebyggelse och områdets karaktär. Byggnaderna bör därför i huvudsak utformas med en slätputs av ljus kulör i enlighet med det dominerade uttrycket i området. Även de nya husens möte med gatan bör harmoniseras med gatans äldre bebyggelse.

Som en del av planens genomförande är det också viktigt att identifiera och genomföra lämpliga kompensationsåtgärder för att stärka de ekologiska värdena i enlighet med särskilt uttalande från dåvarande majoriteten.

Planförslaget har anpassats till områdets bebyggelse genom sin skala, geometri och gavelmotiv, men får en unik karaktär genom detaljer som skärmtak och entréer. Ekologisk kompensation har studerats och kompensationsåtgärder inkluderar ekplantering, mulmholkar och utplacering av död ved.

Samlade synpunkter

Under samrådet inkom totalt 58 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och stomljud, översvämningsrisker, gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark. Sakägare och närboende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till planförslaget. Under samrådet inkom även en namnlista med 89 underskrifter som motsätter sig projektet, daterad 2023-10-23.

Planförslaget har efter samråd kompletterats med planbestämmelser som reglerar utformningen av bebyggelsen. Sakfrågor som miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och stomljud samt översvämningsrisker har studerats och kompletterats planhandlingarna.

Under granskningsperioden inkom det totalt 49 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Från remissinstanser inkom synpunkter om trafik, räddningstjänst, fågelarter och arkitektur. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden inkom synpunkter framförallt om olägenhet för grannar och grönområden som ianspråktas.

Planförslaget har efter granskning reviderats med förtydliganden gällande räddningstjänstens insats och utrymning, att det är Stockholm Vatten och Avfall som är beslutsfattare avseende eventuella åtgärder på befintligt VA-ledningsnät, samt planförslagets påverkan på fågelarter och fladdermöss har förtydligats.

Huvudsakliga synpunkter som inte tillgodosetts är olägenheter för privatpersoner, grönområde som ianspråkats och synpunkter gällande utformning och arkitektur.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i 5 § och 10-13 §§ i miljöbedömningsförordningen. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen, ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Det finns inga omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan. Det som talar emot betydande miljöpåverkan är att naturmark och spridningssamband har bevarats i så stor mån som möjligt. Planförslaget har anpassats för att bidra positivt till stadsbilden och bedöms inte påverka kulturhistoriska värden på ett sådant sätt att det medför betydande miljöpåverkan.

Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och bedömer att det bidrar till översiktsplanens utvecklingsstrategier för Hammarbyhöjden om att stärka kopplingar och det offentliga rummet. Planförslaget bidrar till att stärka stråket mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjden enligt programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen och möjliggör goda stadskvaliteter och goda boendemiljöer. Befintliga kopplingar stärks, platser skapas och gaturum aktiveras. Ny bebyggelse inordnar sig i smalhusstadens skala och bebyggelsestruktur och anpassas samtidigt till Hammarbyhöjdens karaktäristiska topografi och gröna värden.

Planförslaget bidrar till fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget tillskapar kvalitéer som förankrar Hammarbyhöjden med sin omgivning samt bidrar till en trygg och levande del av staden.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT