

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

## **Startpromemoria för planläggning av Barkborren 6 i stadsdelen Hammarbyhöjden (cirka 40 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 40 nya bostäder och lokaler i bottenvåning. Byggnaden inrymmer i dag bostäder och lokaler på fastigheten Barkborren 6 i stadsdelen Hammarbyhöjden.

Del av befintlig byggnad föreslås rivas och ersättas av en tillbyggnad med bostäder och lokaler i bottenvåning. Tillbyggnaden föreslås vara fem våningar. Det ska studeras om parkering kan anordnas i underjordiskt garage. Bebyggelsen ska anpassas och utformas efter platsens förutsättningar med hänsyn till befintliga flerbostadshus och topografin med avseende på volym, placering, höjd och gestaltning.

Markanvisning till Barkborren Förvaltning AB på Barkborren 6 och cirka 40 bostäder beslutades av exploateringsnämnden den 17 december 2020.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

## UTLÅTANDE

### SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 40 bostäder och lokaler i bottenvåning i en tillbyggnad i en vinkelbyggnad till ett befintligt flerbostadshus i stadsdelen Hammarbyhöjden.

Tillbyggnaden förutsätter rivning av den lägre vinkel som idag innehåller lokaler för musikproduktion. De befintliga bostäderna ska vara kvar. 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.

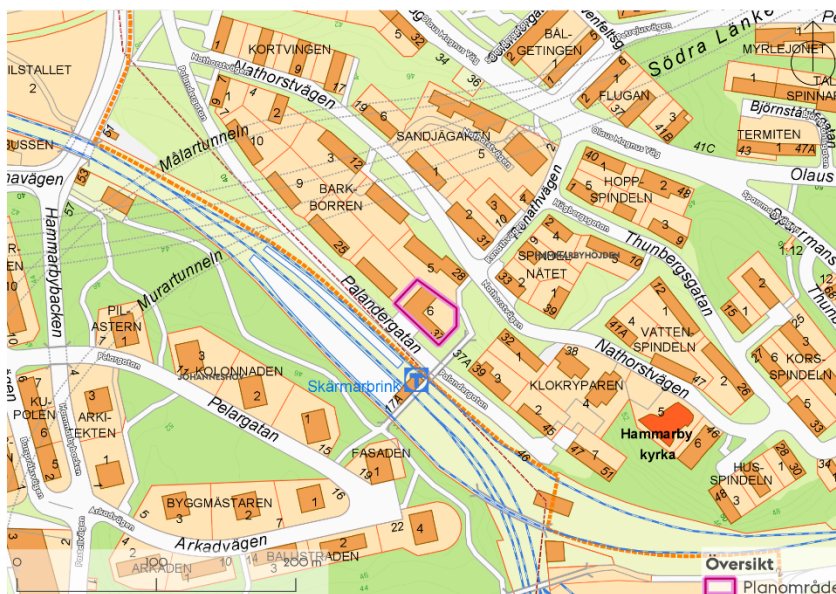
### Bakgrund

#### Plandata

Fastigheten, tillika planområdet, ligger på Palandergatan i stadsdelen Hammarbyhöjden, i nära anslutning till Skärmarbrinks tunnelbanestation. Fastighetens areal är 1 100 kvadratmeter.

Fastigheten är bebyggd med en vinkelbyggnad som i dag innehåller lokaler för musikproduktion samt ett bostadshus i tre våningar.

Byggnaderna är uppförda år 1939.



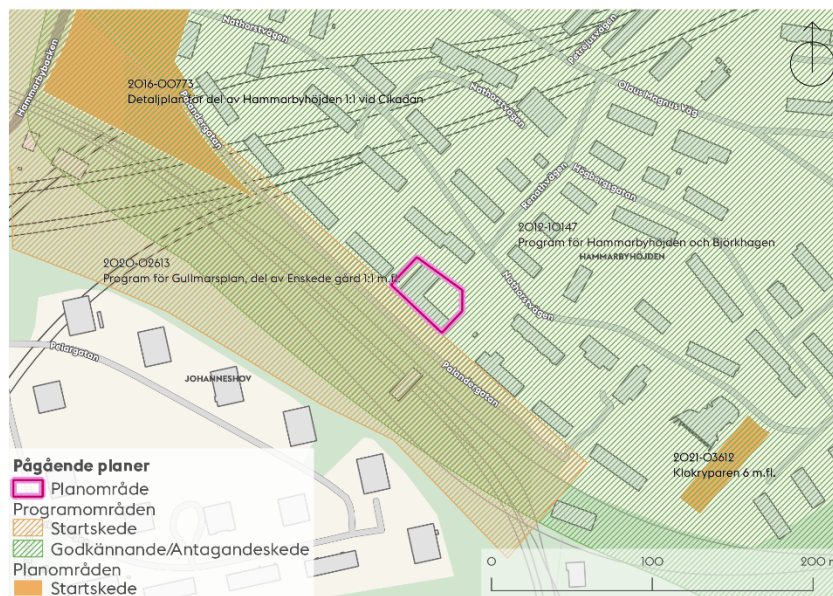
*Orienteringskarta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.*

#### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för området är Pl 2180 från 1939 (Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Barkborren inom stadsdelen Södra Hammarby). Den del som föreslås rivas har användning samlingslokal. Den del som föreslås bevaras har användningen bostäder. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

### Pågående detaljplaner i området

Cirka 250 meter sydost om planområdet pågår ett detaljplanearbete för Klokryparen 6 med flera, dnr 2021-03612. Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 50 nya studentbostäder i en tillbyggnad till befintligt flerbostadshus som i dag inrymmer studentbostäder. Cirka 200 meter nordväst om planområdet 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 planer i närområdet.*

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Barkborren Förvaltning AB.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

I översiktsplanen pekas Hammarbyhöjden ut som ett stadsutvecklingsområde för omfattande kompletteringar. Det innefattar förstärkning med bostäder, service och verksamheter med mera. Alla kompletteringar ska göras med hänsyn till nuvarande karaktär.

#### Program

Som underlag till detta planprojekt finns ett Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen, godkänd 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 tio nya förskolor, en ny grundskola och en multisporthall.

#### Stockholms byggnadsordning

Hammarbyhöjden beskrivs i byggnadsordningen som en smalhusstad. Smalhusstäderna bör utvecklas med utgångspunkt från 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 gestaltningsidé 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

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

#### 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. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 17 december 2020 om markanvisning för cirka 40 bostäder till Barkborren Förvaltning AB på Barkborren 6.

#### **Nuvarande förhållanden**

##### Stadsbild

Stadsdelen är en smalhusstad. Gaturummens karaktär präglas av fristående lamellhus i grönska och ibland ett dramatiskt förhållande till terrängen. Husen är orienterade efter väderstreck och anpassade till det kuperade landskapet. Planmönstret är likformigt och upprepat. Bebyggelsens sammanhållna helhet beträffande skala, gestaltning och utformning bidrar till områdets identitet och karaktär. Vanligt fasadmateriäl är grövre spritputs och tegel i varma jordfärger som till exempel gulockra, rött och brunt. Andra karakteristiska uttryck för grannskapsenheten är sexkantiga fönster, vit fönsteromfattning och sparsmakade förgårdsmarker.



Byggnaderna inom planområdet är uppförda år 1939 med ändamål som biograf, samlingslokal och bostäder. Vinkelhuset utgör en något lägre del med ett entréparti som är ombyggt men vittnar om byggnadens publika historia. I övrigt är byggnaden slätputsad och nästan i avsaknad av fönster. Lokalen i vinkelhuset används sedan 1960-talet som en musikstudio.

Bostadshuset är uppfört i tre våningar med två entréer från baksidan. Denna byggnad faller in i det övriga bebyggelsemönstret längs Palandergatan.

Läget för bebyggelsen är tunnelbanenära med fasad synlig från tunnelbanans gångbro över Palandergatan.



*Entré till musikstudio och lågdel av byggnaden till vänster. Denna del föreslås att rivas.*



*Snedbild på fastigheten. Röd markering anger ungefärlig planområdesgräns.*

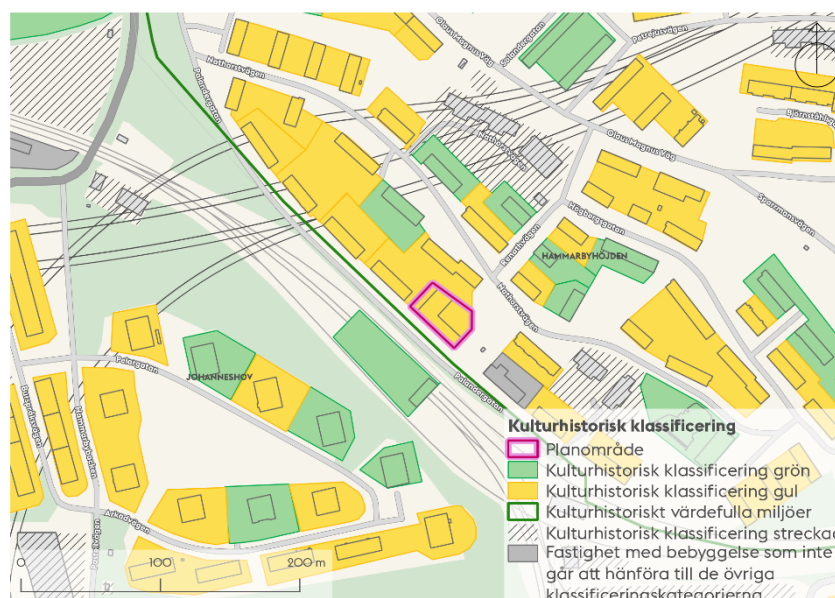
#### Kulturmiljö

Hammarbyhöjden är utpekat som en kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet. De aktuella byggnaderna är gulklassade, vilket

innebär att de är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden bredvid – Klokryparen 3 – är tillbyggd och tilläggsisolerad under 1980-talet.

Hammarbyhöjden byggdes ut 1935 till 1945. Bebyggelsen är enhetligt utformad med trevånings smalhus putsade i ljusa färger. Husen är placerade i parallella rader i den kuperade terrängen. Områdets 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.

Den aktuella byggnaden är ombyggd i entréplan men har ett bevarat skärmtak längs med hela fasaden som vittnar om byggnadens tidigare funktion som biograf. Stadsmuseet påtalar att entrépartiet berättar om stadsdelens historia.



Stadsmuseets karta som visar kulturhistorisk klassificering av området.

#### Trafik och kollektivtrafik

Palandergatan angränsar planområdet i söder och är en lokalgata med en hastighetsgräns på 30 km/h där cykling sker i blandtrafik och gående hänvisas till gångbanor. Gatuparkering sker på Palandergatans södra sida. Strax öster om planområdet finns en vändplan.

Planområdet är beläget drygt 20 meter från Skärmarbrinks tunnelbanestation. Stationen är en grenstation där Skarpnäcksgrenen och Farstagenen 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

Fastigheten är omgiven av naturmark med tallar och björkar. Framför huset finns en gräsyta med buskar och berg i dagen samt en entréplats intill byggnadens lågdel. Terrängen stiger kraftigt bakom huset. Stigar och trappor löper förbi huset.

### Vattenfrågor

Planområdet ingår i stadens kombinerade avloppssystem. Det aktuella området utgörs till största delen av hårdgjord yta vilket innebär att infiltrations- och avrinningsförhållanden inte kommer att förändras avsevärt i samband med föreslagen exploatering. Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvattnet från området ska omhändertas, miljö kvalitetsnormerna ska följas och negativa effekter av skyfall ska förebyggas.

### Riskfrågor

Utifrån en övergripande riskidentifiering (spårbunden trafik, transport av farligt gods eller farliga verksamheter enligt LSO kapitel 2, § 4) kan konstateras att utifrån att tunnelbanan går i närheten är urspårningsrisk en riskkälla till aktuellt planområde vilket eventuellt kan medföra förhöjda risknivåer. Beroende på avstånd kan linjetrafik på spåret ha påverkan på planområdet vid en eventuell urspårning. Denna fråga ska därför beaktas i planarbetet.

### Service, idrott och kultur

I området finns ett varierat utbud av service och samhällsnyttiga funktioner såsom förskolor, matbutiker och kulturella institutioner. Drygt 650 meter öster om planområdet finns ett mindre centrum intill Hammarbyhöjdens tunnelbanestation med en del kommersiell och offentlig service. Cirka 550 meter västerut finns även köpcentrumet Globen shopping med ett bredare utbud.

### Buller

Buller och stomljud från spårväg bedöms påverka planförslaget. Bullersituationen inklusive stomljud ska utredas i planprocessen.

### Tillgänglighet

Baksidan av byggnaden, där entréerna till bostadshuset är belägna, nås via en asfalterad gångväg från Palandergatan. Tillgängligheten bedöms som god.

### Planförslaget

Ett tidigt förslag till ny bebyggelse på platsen har tagits fram som i stora drag bedöms kunna utgöra en utgångspunkt för planarbetet. Förslaget visar hur fastigheten Barkborren 6, som i dag inrymmer bostäder med lokal i bottenvåning, kan utvecklas med fler bostäder. En utgångspunkt är att vinkelbyggnaden rivs och ersätts med en ny tillbyggnad om fem våningar. Tillbyggnaden innebär ett tillskott av

cirka 40 stycken bostäder. Föreslagen exploatering sker helt inom fastigheten Barkborren 6.



*En illustration på förslag på tillbyggnad, fem våningar. Tillbyggnaden är den centrala delen i bilden (till höger om tallen) och det befintliga bostadshuset är trevåningspartiet i bildens högra del. (Ettelva Arkitekter, 2016)*

Tillbyggnaden innebär att husets proportioner och gestaltning tillsammans med hänsyn till kulturmiljövärden behöver studeras i planarbetet. Det ska även studeras om huset ska utgöra en ny markör eller underordna sig till befintliga lamellhus. Möjlighet till takterrass ska utredas i planarbetet.

I dag anges en begränsning i gällande detaljplan om att det inte är tillåtet att underbygga naturmarken. Tillökningen av antal bostäder innebär att antal parkeringsplatser ska studeras i planarbetet i form av ett underjordiskt garage. På så sätt kan grönska runt byggnaden bevaras.

Lokaler är något som generellt saknas i Skärmarbrink. Förslaget innefattar därmed möjligheten att anordna lokaler i bottenvåning. Detta i kombination med planens närhet till tunnelbanan är positivt.

Angöring föreslås fortsatt ske från Palandergatan. Husets anpassning till terräng, utbredning av entréplats och utformning av bottenvåning är övriga detaljer som måste beaktas i det fortsatta planarbetet.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 40 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärligt område inom tunnelbanans influensområde.



### Näringsliv och kompetensförsörjning

Byggnadens lågdel med lokaler föreslås att rivas för att möjliggöra nya bostäder vilket gör att verksamheten för musikproduktion inte kan bedrivas vidare. Den nya bebyggelsen ska möjliggöra lokaler i bottenvåning.

### Kulturmiljö i en växande stad

Hammarbyhöjden är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet. De aktuella byggnaderna är gulklassade, vilket innebär att de är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Det är viktigt att ny bebyggelse förhåller sig till sin omgivning med en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd volym och höjd. I arbetet med planen kommer det kulturhistoriska värdet och stadsbilden att vara särskilt intressant att studera.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Planområdet har goda kopplingar till kollektivtrafik. Närheten till stationer och hållplatser är en viktig aspekt för skapandet av en mer sammanhängande stad där människor med olika bakgrund och erfarenheter kan mötas i vardagen.

Förslaget innebär ett mer varierat utbud av bostäder i området och i stadsdelen. Det möjliggör en ökad variation i sammansättningen av befolkningen. Stadsdelar där det finns bostäder för människor med olika familjeförhållanden, ekonomiska förutsättningar, preferenser och som befinner sig i olika skeden av livet har goda möjligheter att utvecklas positivt avseende social hållbarhet.

#### Trygghet

Planförslaget bedöms generera ett ökat befolkningsunderlag med en ökad rörelse av människor i närområdet som kan bidra till en förhöjd upplevelse av trygghet.

#### Jämställdhet

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

#### Barnkonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar inte i anspråk någon befintlig naturmark. Planförslaget bedöms inte påverka barns tillgång till eventuella lekmiljöer i denna del av Hammarbyhöjden.

#### Trafik och mobilitet

Planförslaget bedöms bidra till ett ökat cyklande och ökad användning av kollektivtrafiken då planområdet ligger cirka 20 meter från Skärmarbrinks tunnelbanestation. Fler boende i området utökar underlaget och möjligheterna till god kollektivtrafikförsörjning.

#### God offentlig miljö

##### Arkitektur och gestaltning

Platsens förutsättningar vid en kollektivtrafikhögtäckande nod intill kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är en viktig utgångspunkt för vidare studier i planarbetet och kommer påverka hur det slutliga förslaget utformas och gestaltas.

Byggnaden kommer att vara väl synlig från Skärmarbrinks tunnelbanestation. Det är därmed av stor vikt att tillbyggnaden håller en god arkitektonisk ton som är förenlig med områdets kulturhistoriska karaktär.

##### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget bedöms inte påverka tillgången till rekreativa miljöer i området då ingen naturmark tas i anspråk.

#### En klimatsmart och tålig stad

##### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att inget ianspråktagande av naturmark kommer ske. Ekologiska värden kommer inte påverkas nämnvärt. Dagvatten ska i största möjligaste mån tas om hand lokalt.

##### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Aktuellt planområde ligger i närheten av tunnelbanan där urspårning är en potentiell olycksrisk. En riskbedömning behöver göras i den fortsatta planprocessen. Det kan även förekomma risk för vibrationer och stömljud intill planområdet. Planen ska säkerställa att riktvärdena kan uppfyllas. Vidare behöver hänsyn tas till trafikbuller från tunnelbanan i ett tidigt skede och finnas med under hela planeringsprocessen.

#### 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 Barkborren Förvaltning AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att utveckla fastigheten Barkborren 6 med cirka 40 nya bostäder i tunnelbanans influensområde. En förutsättning för att detta ska uppnås är att byggnadens lågdel rivs vilket kan motiveras av fastighetens strategiska läge. Då byggnaden har en central placering i förhållande till tunnelbanan ställs krav på lokaler i bottenplan, något som generellt saknas i Skärmarbrink. Bostäderna är en del i att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Planen ska studera mötet mellan det nya och det kulturhistoriska värdet i stadsdelen. Den nya bebyggelsen behöver förhålla sig till sin omgivning med en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd volym och höjd.

Det ska i planarbetet utredas om all tillhörande parkering kan rymmas i underjordiskt garage för att bevara så mycket träd och grönska runt huset.

Angående byggnadens utbredning och höjd behöver detta studeras vidare i planprocessen. Kontoret anser att ett samrådsförslag med utgångspunkt från fem våningar är möjligt att pröva utifrån platsens

strategiska läge och potential samtidigt som hänsyn ska tas till platsens förutsättningar och kvaliteter samt kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut att planarbete påbörjas.

SLUT