

**Handläggare**  
Mats Jakobsson  
Telefon 08-508 27 337Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1, vid Blåsutvägen i stadsdelen Johanneshov (cirka 60 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Monika Joelsson

t.f Stadsbyggnadsdirektör Martin Schröder Anna Lina Axelsson  
t.f Avdelningschef Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken, i stadsdelen Johanneshov. Planen uppskattas ge ett tillskott på cirka 60 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter, fördelade på två flerbostadshus.

Planområdet ligger inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade den 17 december 2020 att anvisa mark med tomträtt för cirka 50 bostäder till fastighetsbolaget AB Svenska Bostäder.

Den nya bebyggelsen blir ett nytt arkitektoniskt tillskott i stadsdelen och ska hämta inspiration från kringliggande bebyggelse gällande skala, placering och uttryck. Den nya bebyggelsen innebär att befintlig hundrastgård och utegym behöver lokaliseras till nya platser inom Blåsutparken. En gång- och cykelväg passerar området

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](https://www.stockholm.se)

Bilagor: Samrådsredogörelse GDPR

vid de befintliga bostadshusen och kommer att korsa angöringsvägen till den nya bebyggelsen.

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 26 april – 6 juni 2022. Under samrådet har 27 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller dagvatten, geoteknik, buller, översvämningsrisk och magnetfält. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter rör huvudsakligen nya byggnaders volymer, att parkmark tas i anspråk, en oro kring angöringsvägen som korsar gång- och cykelvägen samt parkeringsplatser.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det innebär en komplettering med bostäder i närhet till kollektivtrafik. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och projektet ingår i Stockholmsförhandlingen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 60 nya bostäder fördelade på två flerbostadshus. Byggnadsvolymerna ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse och arkitekturen ska hålla hög kvalitet. Syftet är också att säkerställa utformningen av bottenvåningen för att möjliggöra lokaler och stärka tryggheten mot Blåsutparken. Angöringsgatan ska utformas för att säkerställa säkerheten för fotgängare och cyklister som passerar på gång- och cykelvägen.

### Bakgrund

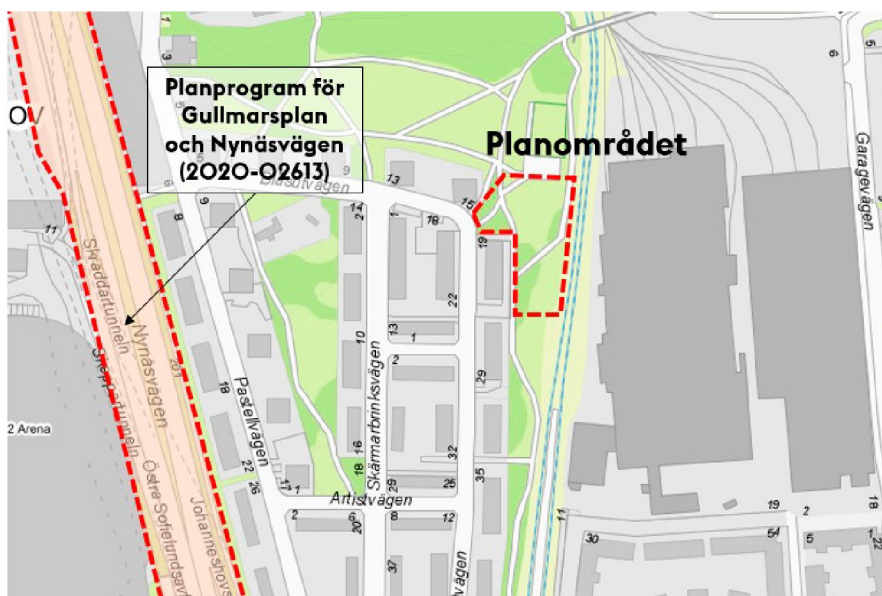
#### Plandata

Planområdet är beläget vid Blåsutvägen i direkt anslutning till Blåsutparken i stadsdelen Johanneshov, cirka 300 meter norr om Blåsut tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och är totalt cirka 4 500 kvadratmeter. Planområdet avgränsas av tunnelbanespåren i öst och befintliga bostadsfastigheter i väst. Norr om planområdet ligger Blåsutparken.

### Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår följande programarbete:

- *Program för Gullmarsplan och Nynäsvägen* (dnr 2020 – 02613). Programmet ska bland annat utreda möjligheten till ny bebyggelse, hur Nynäsvägens barriäreffekter kan minska och hur området kan knyta samman angränsande stadsdelar.



Karta som visar planområdets läge och del av angränsande pågående programarbete för Gullmarsplan och Nynäsvägen.

### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan Pl 2265 från 1939 och en liten del av Dp 87075 från 1990. Marken är planlagd som park. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Stockholms stad.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen där aktuell plats ingår i ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området 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. I Blåsut finns behov av ytterligare parker och befintliga parker ska värnas och utvecklas. Planområdet ligger nära stadsutvecklingsområdet Söderstaden som omfattar Slakthusområdet, Globenområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen. Det mycket goda kollektivtrafikläget



och de många målpunkterna medför att Söderstaden stärks som en regional tyngdpunkt och ett nav för idrott, evenemang och nöjen.

#### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

#### Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Johanneshov som smalhusstad. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

#### Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 17 december 2020 att anvisa mark med tomträtt för cirka 50 bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Johanneshov till fastighetsbolaget AB Svenska Bostäder.

#### Stockholmsöverenskommelsen

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 ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom influensområdet.

#### Nuvarande förhållanden

Johanneshov är en varierad stadsdel och viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Tunnelbanan och Nynäsvägen har tillsammans med idrottsarenorna vid Avicii Arena och Hovet satt sin prägel på stadsdelen. En stor del av bostadsbebyggelsen uppfördes på 1940-talet och utgörs av smalhus och punkthus.

Området väster om Blåsut tunnelbanestation byggdes ut på 1940-talet och bebyggelsen består av lamellhus i tre till fyra våningar samt punkthus i åtta våningar. Området avgränsas i öster av tunnelbanespåren och på andra sidan dessa ligger Hammarbydepån som ytmässigt är en stor anläggning. Norr om planområdet ligger Blåsutparken med en öppen gräsyta i mitten och en skogsbacke i norr. Inom det aktuella området finns ett utegym och strax norr om detta finns ett utegym anpassat för äldre. En hundrastgård finns i den södra delen av området. Södra parksidan kantas av åttavåningspunkthus på rad. Avicii arena tornar upp sig som en fond väster om planområdet, omgiven på båda sidor av nyare tillskott i



form av bostadshus från början av 2000-talet och kontorshus från 2010-talet.

Det aktuella planområdet ligger i den södra utkanten av Blåsutparken och platsen har idag en parkkaraktär med gräsmatta, buskar och lövträd. Genom området går en gång- och cykelväg mellan Skärmarbrink och Blåsuts tunnelbanestation.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken, i stadsdelen Johanneshov. Byggnadsvolymerna ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse och arkitekturen ska hålla hög kvalitet. Syftet är också att säkerställa utformningen av bottenvåningen för att möjliggöra för lokaler och stärka tryggheten mot Blåsutparken. Angöringsgatan ska utformas för att säkerställa säkerheten för fotgängare och cyklister som passerar på gång- och cykelvägen.



*Illustrationsplan. WSP Landskap.*

Planen uppskattas ge ett tillskott på cirka 60 bostäder fördelade på ett punkthus och ett lamellhus. Planen möjliggör centrumändamål i bottenvåningen för att säkerställa en levande bottenvåning mot

parken. Angöring sker via en ny angöringsgata från Blåsutvägen. Bilparkering sker i garage mellan husen.

### Arkitektonisk idé

De föreslagna byggnaderna, ett punkthus och en lamellbyggnad, placeras utifrån platsens förutsättningar och den befintliga stadsstrukturen. Det föreslagna punkthuset är en fortsättning av de befintliga husen som ramar in parken. Det föreslagna lamellhuset vid Blåsutvägen följer de befintliga lamellhusens orientering och föreslås få fyra våningar, samma antal våningar som befintliga lamellhus. Det föreslagna punkthuset föreslås få åtta våningar, en våning högre än befintliga punkthus, för att markera bebyggelsens avslut mot spårområdet samt att möjliggöra verksamhetslokaler i bottenvåningen.



*Vy från Blåsutparken. Det nya punkthuset är nio våningar högt för att markera avslutet mot spårområdet. Reflex arkitekter.*

Planförslaget har en sammanlänkande aktiv bottenvåning och en samlad entréplats, något som utmärker projektet och bidrar till platsens sociala trygghet. Bottenvåningen i punkthuset föreslås innehålla utåtriktade funktioner som ger ett tryggare rum längs med gång- och cykelstråket. I bottenvåningen föreslås gemensamhetslokaler, uteplatser samt en publik lokal, till exempel ett cykelcafé med entré mot Blåsutsparken och gång- och cykelstråket. Bottenvåningens avvikande halvtransparenta gestaltning med material som glas, trä och betong är anpassad till de utåtriktade funktionerna och delar upp volymgestaltningen i höjd. Spaljéer med klättrande växter berikar både täta och halvtransparenta delar av fasaden. Bostadsvåningarna ovan ges en gestaltning som relaterar till smalusstadens bostadsarkitektur.



Bostadsvolymen överensstämmer med grannhusens proportioner och artikuleras med balkonger.



*Angöringsgatan mot entréplatsen. Reflex arkitekter.*



*Den nya bebyggelsen sett söderifrån från gång- och cykelvägen. Reflex Arkitekter.*

De två huskropparna ges kulörer som utgår från en traditionell stockholmskala av varma toner och relaterar till kringliggande bebyggelse, med en något starkare ton. Föreslagen bebyggelse har en fasad av puts med inslag av trä där bottenvåningen tillåts ha ett avvikande fasadmateriäl. Träinslagen i bottenvåningen föreslås återkomma i balkongräcken och balkongskärmar för att skydda



balkongerna från buller och vind samt för att knyta an till bottenvåningens utformning. Taken föreslås få sadeltak likt omgivande lamellhus.

### **Förslag till ändringar inför granskning**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare inför granskning:

- Bullerutredningen kommer att kompletteras avseende verksamhetsbuller från depån.
- Planhandlingarna kommer att förtydligas gällande dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer för vatten.
- Eventuell påverkan av magnetfält för planområdet kommer att undersökas.
- En geoteknisk undersökning kommer att tas fram.
- Utformningen av den nya bebyggelsen kommer att ses över.

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **En växande stad**

##### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 60 nya bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter, i ett kollektivtrafikhärläge inom tunnelbanans influensområde.

##### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Planförslaget möjliggör centrumverksamhet i bottenvåningen, något som möjliggör för nya verksamheter i området.

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

Den nya bebyggelsen kommer att bli ett nytt tillägg i den befintliga miljön. Den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till Blåsutparken och omgivande bostadsbebyggelse.

#### **En sammanhängande stad**

##### **En socialt sammanhållen stad**

Detaljplanen innebär en förtätning av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Byggnadernas placering mot Blåsutparken och mot det nordsydliga gång- och cykelstråket kan bidra till en levande gatumiljö.

### Trygghet

Aktiva fasader med fönster och entréer mot Blåsutparken samt det nordsydliga gång- och cykelstråket kan bidra till att öka upplevelsen av trygghet i området.

### Jämställdhet

En komplettering med ny bebyggelse med närhet till kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

### Trafik och mobilitet

Den nya bebyggelsen nås via ny infartsväg från Blåsutvägen. Infartsvägen förses med farthinder för att trygga passagen för befintlig gång- och cykelväg. Det är viktigt att gång- och cykeltrafikanter får företräde. Därför kommer korsningspunkten tydliggöras genom avvikande markmaterial, farthinder för bilar som kommer från angöringsgatan samt eventuell skyltning. Bilparkering avses lösas i garage och mobilitetsåtgärder ska tillämpas, vilket ger ett p-tal på 0,33 inklusive besöksparkering. Cykelparkering sker både i cykelrum samt utomhus med väderskyddade cykelplatser.

## God offentlig miljö

### Arkitektur och gestaltning

Den ändrade markanvändningen bedöms få positiva konsekvenser för närområdet, då den nya användningen innebär att det är möjligt att komplettera befintligt bostadsområde med två nya volymer. Volymerna anpassar sig till befintlig stadsstruktur och förhåller sig i höjd, placering och gestaltning till närliggande bebyggelse.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Blåsutparkens funktion som viktig park och mötesplats i stadsdelen ska värnas. Den föreslagna bebyggelsen tar en del parkyta i anspråk, i utkanten av parken på det som idag är del av utegym och hundrastgård. Dessa funktioner ska lokaliseras till andra platser inom Blåsutparken. Möjligheten att kunna utöva idrott och använda sig av omkringliggande grönområden bedöms fortsatt som hög.

## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Staden kommer att kompensera de naturvärden som tas i anspråk via grönkompensation, vilket bland annat innebär plantering av nya träd.

**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Planområdet ligger nära tunnelbanespåren och Hammarbydepån. Placering och utformning av den nya bebyggelsen studeras för att klara riktvärden för buller. För de befintliga bostäderna blir bullersituationen förbättrad jämfört med idag då de föreslagna husen placeras närmast spåren. Då föreslagen bebyggelse är placerad nära befintliga tunnelbanespår har risken för påkörning på planerad bebyggelse till följd av urspårning av tunnelbanetåg utretts. Genomförda beräkningar visar att ett tunnelbanetåg i händelse av urspårning kan nå upp till 10 meter från spårmit, mätt horisontellt och i sidled. De föreslagna byggnaderna är placerade minst 10 meter från spårmit.

**Teknisk försörjning**

Kommunalt vatten och avlopp finns inom området. Ellevio försörjer området med el. Uppvärmning förslås ske med fjärrvärme.

**Planprocess****Process**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplaneförslaget.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 26 april – 6 juni 2022. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i FYRKANTEN, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Slakthusplan 8a samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta/Enskede lördagen den 30 april 2022. Samrådsmöte hölls den 17 maj 2022 i form av öppet hus i receptionen, Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning där 2 personer närvarade.

**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 maj 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.



### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Under samrådet har 27 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller dagvatten, geoteknik, buller, översvämningsrisk och magnetfält. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter rör huvudsakligen nya byggnaders volymer, att parkmark tas i anspråk, en oro kring angränsningsvägen som korsar gång- och cykelvägen samt parkeringsplatser.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Bullerutredningen kommer att kompletteras avseende verksamhetsbuller från depån.
- Planhandlingarna kommer till nästa skede ha förtydligats gällande dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Eventuell påverkan av magnetfält för planområdet kommer att undersökas.
- En geoteknisk undersökning kommer att tas fram.
- Utformningen av den nya bebyggelsen kommer att ses över.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning  
Godkännande SBN

mars 2023  
juni 2023

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling i enlighet med samrådsförslaget. Planförslaget innebär en förtätning i ett kollektivtrafikhärläge. De föreslagna bostäderna är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Föreslagen bebyggelse ska följa befintlig struktur i området. Mot Blåsutparken samt gång- och cykelstråket kan bottenvåningarna med verksamhetslokaler och entréer bidra till en levande stadsmiljö och ökad upplevelse av trygghet i området.

Synpunkter har visat att planhandlingarna inför granskningsskedet behöver kompletteras och förtydligas gällande framförallt buller, dagvatten, miljö kvalitetsnormer för vatten, magnetfält och geoteknik. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**