

Handläggare
Erik Thurell
Telefon 08-508 272 41Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Klokryparen 6 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden (cirka 50 studentbostäder)

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 50 nya studentbostäder i en tillbyggnad till befintligt flerbostadshus som idag inrymmer studentbostäder i stadsdelen Hammarbyhöjden. Marken inom planområdet upplåts med tomträtt till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder och ägs av Stockholms stad.

I planarbetet ska ett lamellhus i fyra till fem våningar provas i slutningen ner mot tunnelbanespåren. I mötet mellan befintlig och ny byggnad föreslås ett trapphus med hiss som kan tillgängliggöra befintlig byggnad. Ny bebyggelse föreslås trappas ner mot spårområdet och följa den kuperade terrängen, med syftet att tydliggöra slänten genom den nya bebyggelsen och samtidigt säkerställa Hammarbykyrkans visuella inslag i stadsbilden. Bebyggelsen ska anpassas och utformas efter platsens förutsättningar med stor hänsyn till Hammarbykyrkan, befintligt flerbostadshus och topografin med avseende på volym, placering, höjd och gestaltning.

Markanvisning till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder på Klokryparen 6 och del av Hammarbyhöjden 1:1 för cirka 50 studentbostäder förväntas fattas av exploateringsnämnden den 27 maj 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

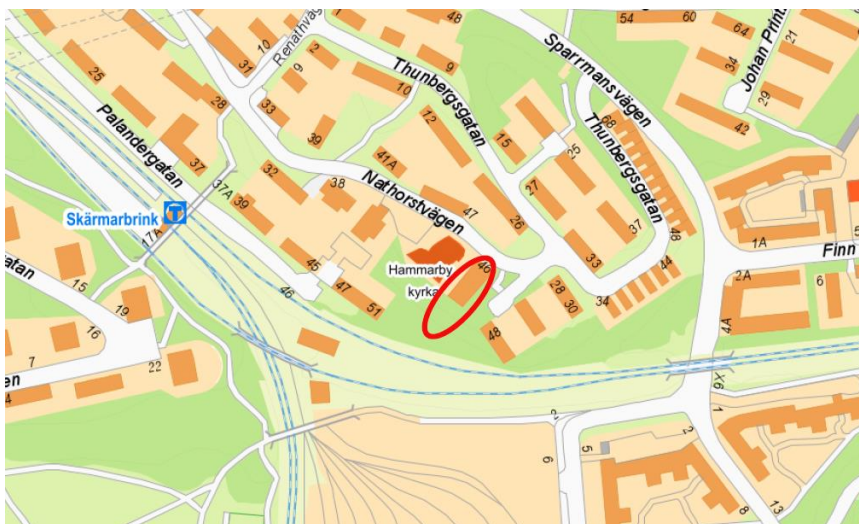
Planförslaget syftar till att möjliggöra cirka 50 nya studentbostäder i en tillbyggnad till befintligt flerbostadshus som inrymmer studentbostäder på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Hammarbyhöjden.

Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till Hammarbykyrkans visuella inslag i stadsbilden och utifrån platsens förutsättningar med en god helhetsverkan. Bebyggelsens skala och omfattning ska anpassas och förhålla sig till stads- och landskapsbilden för att säkerställa att tillbyggnaden harmoniserar med omgivande bebyggelse och tillför ett arkitektoniskt värde till området.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 1 500 kvm och inrymmer fastigheten Klokryparen 6 samt del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. I nordväst avgränsas området av Hammarbykyrkan och i norr av Nathorstvägen. Resterande delar av planområdet gränsar i söder och öster till allmän platsmark i en sluttning med halvöppen hållmark.



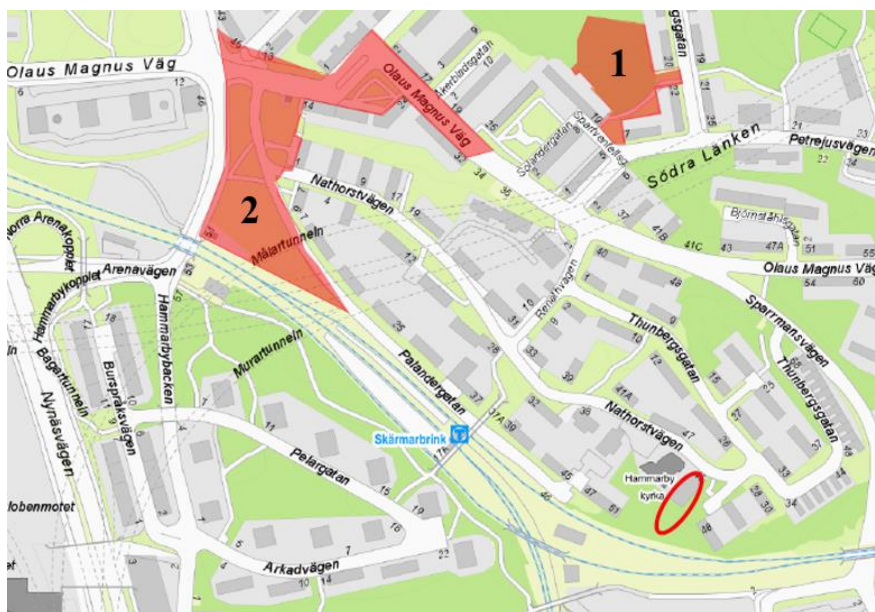
Planområdets läge och ungefärliga avgränsning inom röd markering.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller stadsplan P1 1896 från 1937 som anger park eller planterad allmän plats för del av Hammarbyhöjden 1:1. För fastigheten Klokryparen 6 anger stadsplanen allmänt ändamål (A-betecknat område). Genomförandetiden har gått ut.

Pågående detaljplaner i området

Cirka 300 meter norr om planområdet pågår ett detaljplanearbete för Hammarbyhöjden 1:1, område vid kv. Majbaggen (dnr 2017-18920). Planförslaget möjliggör en förskola om sex avdelningar. Cirka 400 meter nordväst om planområdet pågår ett detaljplanearbete för del av Hammarbyhöjden 1:1 vid Cikadan (dnr 2016-00773). Planförslaget möjliggör cirka 100 nya bostäder i flerbostadshus.



Pågående detaljplaner vid kv. Majbaggen (1) och vid Cikadan (2). Aktuellt planområdes ungefärliga avgränsning markerat med en röd cirkel.

Markägoförhållanden

Fastigheten Klokryparen 6 upplåts med tomträtt till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB). Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Området är i översiktsplanen utpekad som en del av ett större stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås, exempelvis med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden förväntas den 27 maj 2021 besluta om markanvisning till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder på Klokryparen 6 och del av Hammarbyhöjden 1:1 för cirka 50 studentbostäder. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

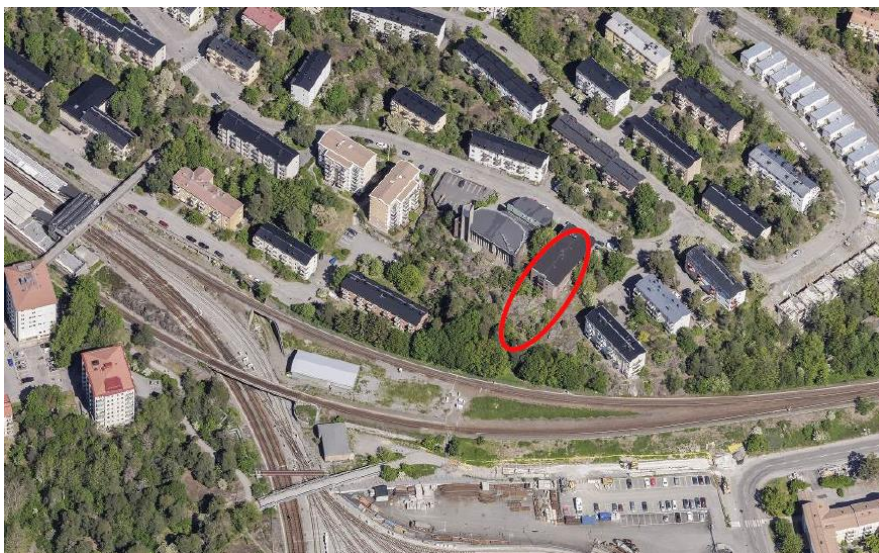
Stockholmsförhandlingen

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

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Hammarbyhöjden tillhör smalhusstaden som karaktäriseras av smalhus, grönska mellan husen och närhet till både natur och innerstad. Hammarbyhöjden började byggas på 1930-talet och är ett av de första smalhusområdena i Stockholm. Bebyggelsen består av friliggande lamellhus som är placerade med gavel eller långsida mot gata med vegetation sparad nära inpå fasaderna.



Snedbild med planområdets ungefärliga avgränsning inom röd markering. Till vänster i bild ligger Skärmarbrinks tunnelbanestation.

Planområdet är beläget på en höjd i en sluttande terräng som till stor del utgörs av hållmark ner mot spårområdet. Ytan nedanför sluttningen utgörs av naturmark med gräsytor, lövträd, tall och buskar.

Planområdet innefattar ett flerbostadshus vid Nathorstvägen i fyra våningar i suterräng uppfört i slutet på 1960-talet i anslutning till Hammarbykyrkan. Flerbostadshuset inrymmer drygt 30 studentrum och några studentlägenheter. Byggnaden består av brunt fasadtegel med inslag av trä och plåt.

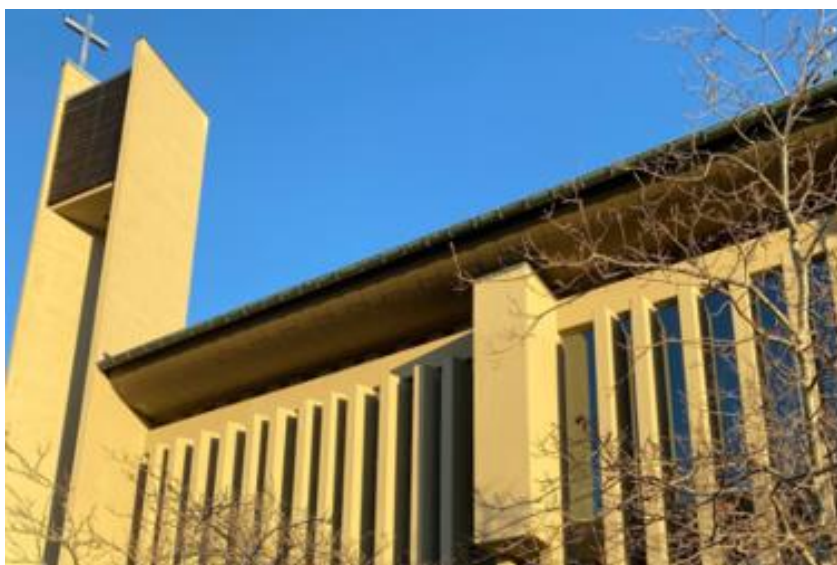


Flerbostadshuset sett från Nathorstvägen. Till höger om huset syns Hammarbykyrkan.

Öster om planområdet finns tre smalhus i tre våningar och sydväst om planområdet finns ett smalhus i tre våningar som står parallellt med spårområdet nedanför sluttningen.

I direkt anslutning till planområdet västerut ligger Hammarbykyrkan med samlingslokaler som är uppförd i slutet på 1960-talet. När kyrkobyggnaden stod klar visade den sig vara för liten varför det gjordes en tillbyggnad ut mot Nathorstvägen i början av 1980-talet. I tre plan tillkom bl.a. församlingssalen Hammarbysalen, församlingslokaler, expedition och arkiv.

Kyrksalen finns i byggnadens andra våning och har en rak vägg mot sydväst med djupt indragna fönster som sträcker sig från golv till tak och utgörs av höga skivformade betonglameller. Tillbyggnaden mot nordöst är flerkantig med få fönster och har fasader klädda med liggande och stående träpanel och falsad kopparplåt. Vid nordvästra fasaden reser sig en klockstapel i betong med ett kors placerat.



Hammarbykyrkan sett mot norr.

Både kyrkan och flerbostadshuset har en tidstypisk välgestaltad arkitektur med inslag av tegel och rå betong. Material- och fasadmässigt hör flerbostadshuset och kyrkans tillbyggda församlingssal ihop med inslag av mörkt tegel och trä samt plåtinslag mot gatan, och visar tydligt på en bebyggelsegrupp. En annan likhet är att kyrksalen och flerbostadshuset, bortsett från klockstapeln, ligger i linje höjdmässigt.



Kyrksalen med klockstapeln till vänster och flerbostadshuset till höger, sett mot nordöst.



Hammarbykyrkan och flerbostadshuset sett mot öster från gångbron över spårområdet.

Kulturmiljö

Stadsmuseet har pekat ut Hammarbyhöjden som ett särskilt kulturhistoriskt intressant område. Byggnaden inom aktuellt område är, tillsammans med intilliggande Hammarbykyrkan, grönklassade vilket innebär en fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

En konsekvensanalys över föreslagen bebyggelses påverkan på kulturmiljön ska tas fram. Analysen ska bl.a. redovisa hur förslaget tar hänsyn till Hammarbykyrkan som arkitektoniskt landmärke i stadsdelen samt hur förslaget tar hänsyn till den arkitektoniska samkompositionen mellan kyrkan och flerbostadshuset.

Trafik och kollektivtrafik

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

Planområdet är beläget drygt 200 meter från Skärmarbrinks tunnelbanestation. Stationen 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.

Grönytor och rekreation

Planområdet utgörs av naturmark som består av halvöppen hällmark med barr- och lövträd. Området ligger i utkanten av stadens habitatnätverk för eklevande insekter och barrskogsfåglar enligt stadens miljödata. En naturvärdesinventering behöver tas fram. Inventeringen ska redovisa eventuell förekomst av skyddsvärda träd.

Planområdet är beläget i en kuperad miljö vars tillgänglighet bedöms som låg och bidrar till ett lågt rekreativt värde.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i stadens kombinerade avloppssystem, vilket innebär att dagvatten tillsammans med avloppsvatten från bland annat hushåll, avleds via Henriksdals reningsverk vidare till Strömmen. Den ekologiska statusen är idag *Otillfredsställande*. Vattenförekomsten uppnår idag *Ej god kemisk status*.

Det aktuella området utgörs till största delen av naturmark vilket innebär att infiltrations- och avrinningsförhållanden kommer att förändras i samband med föreslagen exploatering. Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvattnet från området ska omhändertas, miljökvalitetsnormerna ska följas och negativa effekter av skyfall ska förebyggas.

Riskfrågor och störningar

Planområdet är beläget i närheten av spårtrafik där urspårning är en potentiell olycksrisk.

Planområdet utsätts för trafikbuller från tunnelbanan. Ljudnivån längs spåret är 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Inom planområdet finns även risk för stomljud från tunnelbanan.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns en plats nedanför planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Service, idrott och kultur

Cirka 250 meter öster om planområdet ligger Hammarbyskolan södra med elever i årskurs F-9. I angränsning till Hammarbyskolan finns Kristna skolan med elever i årskurs F-9. I närheten ligger även ett antal kommunala förskolor.

Drygt 400 meter öster om planområdet finns ett mindre centrum intill Hammarbyhöjdens tunnelbanestation med en del kommersiell och offentlig service. Cirka 700-800 meter västerut finns även köpcentrumet Globen shopping med ett bredare utbud.

Planförslaget

Ett tidigt förslag till bebyggelse på platsen har tagits fram som i stora drag bedöms kunna utgöra en utgångspunkt för planarbetet. Förslaget visar hur fastigheten Klokryparen 6, som i dag inrymmer studentbostäder, kan utvecklas med en tillbyggnad med ett utökat antal studentbostäder om cirka 50 stycken. Föreslagen exploatering sker helt inom det som i dag är allmän platsmark på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.



Förslag på möjliga placeringar av tillbyggnaden. (Lugnet arkitektur, 2020).

I planarbetet ska ett lamellhus i fyra till fem våningar prövas i slutningen ner mot tunnelbanespåret. I mötet mellan befintlig och ny byggnad föreslås ett trapphus med hiss som kan tillgängliggöra befintlig byggnad. Bostadskomplement och teknikutrymmen avses inrymmas i källaren och samordnas med befintliga faciliteter i befintlig byggnad.

Den kuperade terrängen gör att stora delar av området idag är svårtillgängligt. Olika alternativ för placering av tillbyggnaden i den kuperade terrängen ska studeras och utredas tidigt i planarbetet där

föreslagen tillbyggnad inte ska nå högre än Hammarbykyrkan eller flerbostadshuset. Ny bebyggelse föreslås trappas ner mot spårområdet och följa den kuperade terrängen, med syftet att tydliggöra slänten genom den nya bebyggelsen och samtidigt säkerställa Hammarbykyrkans visuella inslag i stadsbilden.



Ortofoto som visar en volym för tillbyggnaden. Volymen ska studeras vidare i planprocessen (Lugnet arkitektur, 2020).

Gestaltning

En viktig utgångspunkt i arbetet är att mötet med Hammarbykyrkan och flerbostadshuset ska bli väl omhändertaget och ha en god helhetsverkan.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till och utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och befintlig bebyggelse samt utifrån en sammanhållen gestaltungsidé med beaktande av närliggande bebyggelse. Lämpligt material och färgsättning ska utredas under planarbetet.

Parkering och angöring

Studentbostäder behöver endast försees med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Angöring sker via Nathorstvägen.

Ett lämpligt utrymme för behovet av cykelparkering i anslutning till bostäderna ska i första hand lösas inom fastigheten. Åtkomst till cykelparkeringsplatserna ska vara lättillgängligt.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är kuperad och svårtillgänglig. I det fortsatta planarbetet behöver tillgängligheten studeras. Vidare bör möjligheten till en gångkoppling mellan planområdet och Palandergatan utredas.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planområdet ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 50 nya studentbostäder i ett kollektivtrafiknära område inom tunnelbanans influensområde.

Näringsliv och kompetensförsörjning

För näringslivet och utbildningsinstitutionerna är tillgången till bostäder avgörande. För att locka rätt kompetens behöver Stockholm kunna erbjuda bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer. En utveckling av fastigheten med fler studentbostäder i ett kollektivtrafiknära läge är ett led i att skapa en väl fungerande stad. Planförslaget skapar möjlighet till att fler studerande kan bosätta sig i staden och få möjlighet till utbildning och ta del av näringslivet i staden.

Kulturmiljö i en växande stad

Upplevelsen av Hammarbykyrkan och flerbostadshusets relation till varandra och deras placering ovanför slänten kommer att påverkas. Det är viktigt att ny bebyggelse förhåller sig till sin omgivning med en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd volym och höjd. En konsekvensanalys kommer att tas fram som underlag där förslagets konsekvenser på stadsbild och det kulturhistoriska värdet kommer att beskrivas.

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.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får. Planens utformning med närhet till kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Trygghet

Trygghetsmätningen från år 2020 visar att andelen som känner oro för att gå ut på kvällen är lägre i Hammarbyhöjden jämfört med staden och Skarpnäck som helhet. Planförslaget bedöms generera ett ökat befolkningsunderlag med en ökad rörelse av människor i närområdet som kan bidra till en förhöjd upplevelse av trygghet.

Barnkonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar i anspråk sluttande naturmark och kan därmed minska tillgången till eventuella lekmiljöer i denna del av Hammarbyhöjden.

Trafik och mobilitet

Enligt stadens Framkomlighetsstrategi kommer resandet alltmer behöva ske med kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik. Möjligheterna att bo i området utan bil är goda med närhet till tunnelbanan samt ett väl uppbyggt gångnät. Fler boende i området utökar underlaget och möjligheterna till god kollektivtrafikförsörjning.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Platsens förutsättningar som ett område i en kuperad terräng och intill bebyggelse som är särskilt värdefull är en viktig utgångspunkt för vidare studier i planarbetet och kommer påverka hur det slutliga förslaget utformas och gestaltas.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget bedöms inte påverka tillgången till rekreativa miljöer då tillgängligheten inom området är låg i dagsläget.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär ett ianspråktagande av naturmark som kan påverka ekologiska värden.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär att fler stockholmare kan leva miljövänligt då behovet av bil är litet i Hammarbyhöjden. Förtätning i områden där det är lätt att resa miljövänligt bidrar till att minska klimatavtrycket.

Aktuellt planområde ligger i närheten av tunnelbanan där urspårning är en potentiell olycksrisk. En riskbedömning behöver göras i den fortsatta planprocessen. Beroende av tunnelbanespårets sträckning finns även risk för vibrationer och stomljud vid planområdets södra del. 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.

Om tillbyggnaden uppförs i suterräng och utan körvägar längs byggnaden kan det medföra problem för räddningstjänsten att bistå med alternativ utrymning. Framkomlighet och åtkomlighet vid alternativ utrymning bör säkerställas i planprocessen.

Planprocess

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir inför ställningstagandet efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Samråd	oktober 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 kommer till eller blir kända nya omständigheter som inte kunnat förutses.

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Stiftelsen Stockholms Studentbostäder för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område. Fler bostäder bidrar till Stockholms bostadsmål och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Förslaget följer intentionerna i översiktsplanen och är förenligt med stadens ambitioner om att skapa en växande och ändamålsenlig stad. En utveckling av aktuellt område med fler studentbostäder i ett kollektivtrafiknära läge är ett led i att skapa en väl fungerande stad.

Avvägningar kommer att behöva göras mellan exploaterings omfattning och utformning i förhållande till kulturmiljö och ianspråktagande av naturmark. En viktig utgångspunkt i fortsatt planarbete är att mötet med Hammarbykyrkan och befintligt flerbostadshus ska bli väl omhändertaget och med en god helhetsverkan. Frågor av särskild vikt att studera i planprocessen är tillbyggnadens placering och möte med terrängen och hur förslaget hanterar tillbyggnadens volym så att den inte når högre än Hammarbykyrkan med syftet att värna om upplevelsen av kyrkan och befintligt flerbostadshus som en bebyggelsegrupp. Vidare behöver fortsatt planarbete fokusera på bl.a. hänsyn till riskfrågor beträffande närhet till spårområdet och tillgängligheten i ett kuperat område.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut att planarbete påbörjas.

SLUT