

Handläggare
Hedda Nilsson Orviste
Telefon 08-508 27 133**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Hammarbyhöjden 1:1, vid Kv. Cikadan i stadsdelen Hammarbyhöjden (ca 100 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Förslaget ingår i programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen. Planförslaget innebär att korsningen Olaus Magnus väg/Hammarbybacken, förtätas med ca 100 lägenheter i flerbostadshus. I anslutning till bostadsbebyggelsen föreslås en upprustning av Olaus Magnus väg, samt en omvandling av torget vid Kalmgatan. Projektet är en viktig del i utvecklingen av Hammarbyhöjden då platsen utgör entré till stadsdelen, och har potential att koppla samman stadsdelen bättre med Gullmarsplan.

Exploateringsnämnden markanvisade den 14 juni 2007 ca 70 lägenheter med bostadsrätt till JM Bostad AB inom planområdet. För att bättre överensstämma med programmet förväntas ett nytt inriktningsbeslut, samt en tilläggsmarkanvisning fattas beslut om i exploateringsnämnden.

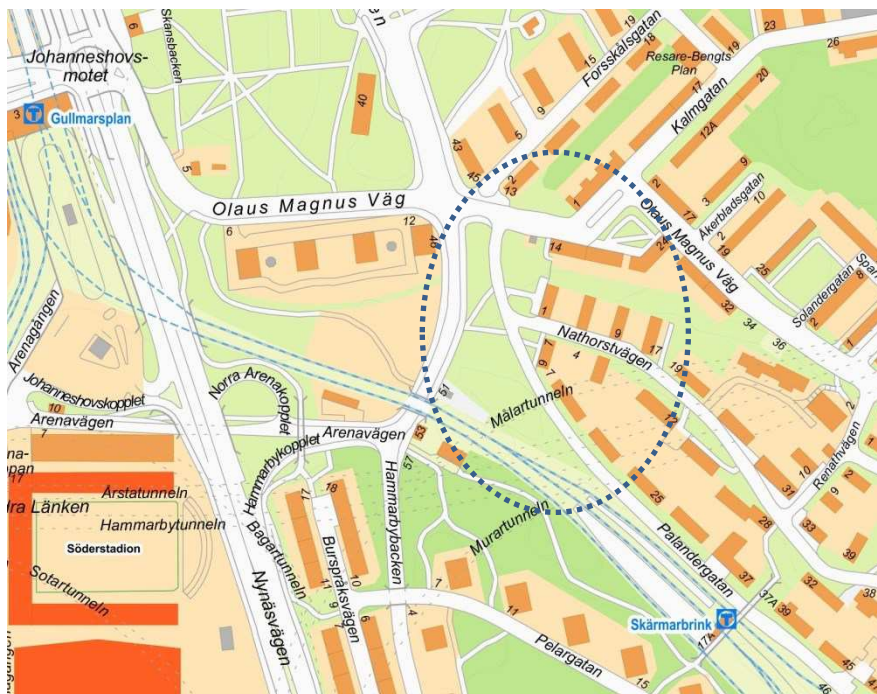
Marken inom planområdet ägs av staden och avses vid fastighetsbildning förvärvas av byggherren.

Projektet är en viktig del i att nå målet 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. En förtätning av Hammarbyhöjdens entré följer översiktsplanens och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om den centrala stadens utvidgning.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.



Översiktskarta med grov markering av planområdet inklusive torget vid Kalmgatan.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att tillskapa byggrätt för ca 100 lägenheter i flerbostadshus i ett strategiskt och visuellt viktigt läge vid Hammarbyhöjdens entré. För att stärka stråket mot Hammarbyhöjden centrum föreslås lokaler att ingå i bottenvåningarna på den nya bebyggelsen. Olaus Magnus väg och torget vid Kalmgatan föreslås uppgraderas för gående och cyklister samt för vistelse. Då läget för bebyggelse är kollektivtrafiknära, samt befinner sig i korsningspunkten mellan flera olika stadsdelar i Söderstaden samt Gullmarsplan föreslås stor vikt läggas vid stadsmässighet samt relativt hög täthet i strukturen. Detta bör prövas vidare i planprocessen.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattas av ca 0,6 ha samt en lika stor del gatumark för upprustning. Planområdets mitt ligger ca 300 meter från Skärmarbrinks tunnelbanestation och ca 500 meter från Gullmarsplans tunnelbanestation. Området avgränsas av Hammarbybacken och Olaus Magnus väg i väster och norr, tunnelbanan i söder och Hammarbyhöjden med kv. Bikupan och kv. Bisvärmen i öster. Förslaget berör fastigheten Hammarbyhöjden

1:1. Planprocessen ska utreda huruvida kioskfastigheten Cikadan ska ingå i planområdet eller ej.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholm stad.

Ekonomi

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen regleras i planavtal med beställaren.

Bakgrund

Gällande planer och tidigare ställningstagande

Översiktsplan

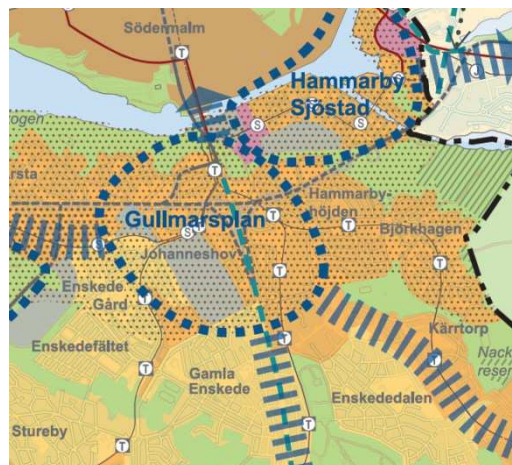
Planområdet ligger inom det område söder om innerstaden som i översiktsplanen är utpekad som den centrala stadens utvidgning, samt ligger inom stadsutvecklingsområde Gullmarsplan. Här planeras för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö samt för att säkerställa behovet av innehållsrika parker, attraktiva offentliga miljöer och stråk. Förbättrad rörlighet för gång- och cykeltrafik och minskade barriäreffekter är prioriterat. Särskilt ska en lämplig utveckling prövas i gränzonen mellan centrala Stockholm och omgivande stadsdelar.

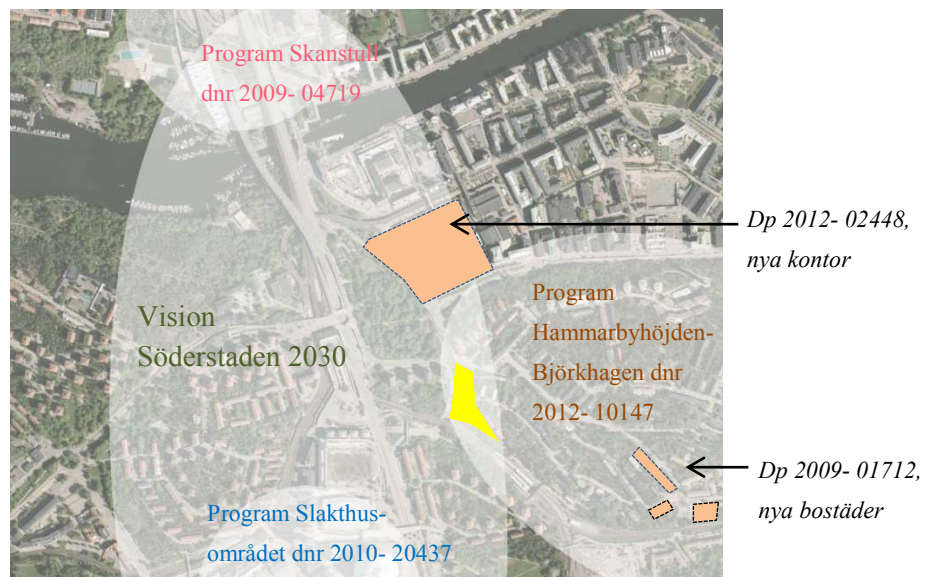
Utdrag ur Översiktsplanen 2010.

Vision Söderstaden 2030 (godkänd i KF 2010)

Staden arbetar med att utveckla områdena runt Gullmarsplan för att skapa en tätare, mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. I visionen ingår Slakthusområdet,

Globenområdet och Skanstull där programarbeten är påbörjade samt Gullmarsplan-Nynäsvägen som ännu inte startat. För Slakthusområdet har programsamråd genomförts, Globenområdet utvecklas löpande och arbetet med Skanstull pågår.





Pågående programplanering i området. Planområdet markerat med gult.

Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen (2016)

Planområdet ingår i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016. Programmet är en del i arbetet att till 2030 planlägga för 140 000 bostäder. I programmet pekas planområdet ut som Hammarbyhöjdens entré, utredningsområde för bostäder och verksamheter och lämpligt att förtäta. Området till förtätning inkluderar även en upprustning av allmän platsmark - gata och torg - till förmån för gång, cykel och vistelse. Olaus Magnus väg pekas ut som ett nytt stadsstråk mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjden centrum.

Under arbetet med programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen har stadsbyggnadsprinciper för Hammarbyhöjdens entré tagits fram, som ska användas vid detaljplanering av området.

Stadsbyggnadsprinciperna beskrivna i programmet för aktuellt område är:

- Ny bebyggelse ska utformas med en egen tidstypisk arkitektonisk karaktär.
- Slutna kvarter mot Hammarbybacken men mer öppen struktur mot befintlig bebyggelse
- Bebyggelsen ska förhålla sig i volym och skala till både punkthusbebyggelsen och smalusbebyggelsen.
- Bebyggelsen ska ha aktiva bottenvåningar mot Hammarbybacken och Olaus Magnus väg
- Olaus Magnus plan ska utvecklas och parken bör få större utrymme
- Parkeringen vid Olaus Magnus plan bör tas bort

Gällande detaljplaner

För området gäller tre detaljplaner avsedda för parkändamål samt två tilläggsplaner för allmän trafikledstunnel m.m. Gällande planer för området är stadsplaner 2265 och 2279 från 1939, Dp 95144 från 1996 och TDp 93024, 95003 från 1996. För Palandergatan och parkmarken österut gäller stadsplaner 1896 från 1937 samt 2302 från 1939. För torget vid Kalmgatan gäller stadsplan 1017 från 1931.

Markanvisning

Området är sedan 2007-06-14 markanvisat för ca 70 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till JM Bostad AB. För att bättre överensstämma med tankarna från programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen avses ett nytt inriktningsbeslut samt tilläggsmarkanvisning att prövas i exploateringsnämnden parallellt med föreslagen planstart.

Pågående planering i närheten

Dp 2012- 02448 för Mårtensdal innehåller nya kontorsbyggnader, varav ett höghus, utmed Hammarbybacken. Planen möjliggör en ny tunnelbaneentré mot Gullmarsplan. Dp 2009-01712 innehåller 17 radhus utmed Sparmansvägen samt ett bostadskvarter vid Garagevägen. Planarbete pågår för ca 125 lägenheter på Garagevägen och Lidköpingsvägen söder om tunnelbanespåret. Veidekke innehar en markanvisning (2007-05-14) för bostäder i anslutning till planområdet, söder om spårområdet.

Riksintresse

Under planområdet löper Södra Länkens tunnlar, vilka utgör riksintresse för infrastruktur.

Kulturhistoriska värden

Planområdet ligger delvis inom Hammarbyhöjden, utpekad av Stadsmuseet som kulturhistoriskt värdefullt område. Området är ett typiskt smalhusområde med lamellhus i 3-4 våningar. Platsen för bebyggelse omges av ljusa eller vitputsade lameller uppförda under 30-talet, samtliga grön- och gulklassade. Fyra tegelklädda punkthus i nio våningar - grönklassade - uppförda under 40-talet finns väster om planområdet.



Vy över punkthus, tagen från Hammarbybacken norrut.

Stads- och landskapsbild

Planområdet består av parkmark, vilken fungerar som stadsdelens bufferzon mot trafiken på Hammarbybacken och tunnelbanans spårområde. Här finns lövträd såsom björkar och lönnar och parkvägar som korsar planområdet. Det första en möts av när en kommer till platsen (och till Hammarbyhöjden) är en urinoar samt ett avluftningsrör för en fjärrvärmeanläggning. Den vackraste platsen är en glänta där det finns en parkbänk. Husen runt omkring korsningen visar sina gavlar mot platsen. Vidare längs Olaus Magnus väg ligger torget vid Kalmgatan som har en sju-dygnsparkering mitt på. Gatan kantas av små restauranger.

Natur, naturvärden och rekreation

Planområdet tillhör periferin av ett svagt spridningssamband mellan Nackareservatet, Hammarbyskogen och Årstaskogen. Inga specifika naturvärden finns på platsen.



Vy tagen från Hammarbybacken norrut. Planområdet till höger.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet består marken huvudsakligen av morän, växellagring samt berg i dagen närmast spårområdet i planområdets södra delar.

Trafik

Planområdet angränsar Hammarbybacken vilken är på- och avfart till Nynäsvägen, samt fortsätter via Skansbron till Södermalm. Olaus Magnus väg utgör angoringsväg in i Hammarbyhöjden. Cykelväg finns längs Hammarbybacken samt längs delar av Olaus Magnus väg, vilken är utpekad som cykelpendlingsstråk. Gatornas gångbanor är smala. Markparkering sker längs Olaus Magnus väg.

Buller, störningar och risk

Hammarbybacken är utpekad som sekundär transportled för farligt gods samt omledningsväg för Södra Länken. Avstånd mot risk kommer att provas under planprocessen. Området är bullerstört vilket kommer att påverka placering av bebyggelse. Närmast tunnelbanan finns risk i samband med ev. urspårning.

Planförslaget

Planförslaget innehåller ca 100 bostadsrätter i flerbostadshus, uppdelade i förslagsvis två kvarter. För att understryka Olaus Magnus väg som nytt stråk mot Hammarbyhöjden centrum möjliggörs med fördel lokaler för centrumändamål i husens bottenvåningar. Bostadsentréer ska finnas både mot gata och mot gård. Bilparkering ska ske i garage under mark och precis p-tal utarbetas efter åtgärder för hållbara lösningar. Cykelparkering om minimum 2,5 platser/lgh i garage kommer att ställas krav på.

I program för Hammarbyhöjden-Björkhagen finns utarbetat ett förslag till utformning av bostadsbebyggelse för planområdet. Förslaget utgörs av två halvöppna kvarter med en ny angoringsgata. Detta förslag tar således inte hänsyn till riskavstånd mot Hammarbybacken. I planprocessen måste en bebyggelsestruktur provas som klarar buller, risk samt löser angoring genom en ny koppling av Palandergatan. Samtidigt ska föreslagen bebyggelse förhålla sig till ovan nämnda stadsbyggnadsprinciper. För att klara buller är det lämpligt att bostäderna sluter sig mot Hammarbybacken, dock är det viktigt att bebyggelsen anpassas till smalhusbebyggelsen i öster på ett bra sätt. Krav om arkitektoniskt grepp och anpassning/samspel med kulturhistoriska värden är centrala frågor under planprocessen.



Förslag till ny bebyggelse från program för Hammarbyhöjden Björkhagen.

En artikulering av bebyggelsen mot trafik Korsningen för att signalera entré till Hammarbyhöjden och samhörighet med övrig bebyggelse runt korsningen utarbetas och undersöks under planprocessen. Bilparkering ska i huvudsak lösas i garage under mark så att marken mellan husen kan avsättas för gårdar. Kioskbyggnaden i kv. Cikadan bör prövas för omlokalisering för att få bättre rum med bebyggelse.

Frågor att studera:

- Struktur och placering
- Höjder
- Gestaltning samt utformning efter stadsbyggnadsprinciper
- Anpassning till kulturvärden och befintlig bebyggelse.
- Parkering och angöring samt Palanderгатans koppling.
- Utformning av allmänna ytor
- Avstånd mot risk på Hammarbybacken
- Buller och luftkvalitet
- Markstabilitet (mot tunnelbanan)
- Flytt av kioskbyggnad i kv. Cikadan

Planförslagets konsekvenser

Stads- och landskapsbild

Konsekvenserna av att bebygga platsen bedöms som positiva ur ett stadsbyggnadsperspektiv, detta gäller både i den stora samt i den lilla skalan. Kommande värden är till stor del beroende av hur väl bebyggelsen lyckas ansluta till – samt berika – gatan och det publika rummet. En upprustning av torget vid Kalmgatan utgör ytterligare positiv påverkan på stadsbilden.

Påverkan på grannar

Befintlig bebyggelses ljusförhållanden bedöms inte påverkas negativt. Bebyggelse mot öst studeras för påverkan på grannar. Befintlig bebyggelse i öst bedöms påverkat positivt ur trafikbullersynpunkt.

Natur

Parkmark kommer att tas i anspråk vilket har en viss negativ påverkan på naturvärdena. Den nya bebyggelsen bedöms inte få en betydande påverkan på rekreation och grönstruktur, men bedöms kunna öka tryggheten och tillgängliggöra området vilket idag är delvist svårutnyttjat och kuperat. Svagt ESBO-samband mellan Årstaskogen, Hammarbyskogen och Nackareservatet omhändertas genom befintligt grönsamband norr om planområde, men åtgärder för att förstärka sambandet inom planområdet, exempelvis genom gatuträd längs Hammarbybacken, bör undersökas.

Trafik

Palandergatans nya koppling måste studeras inom planprocessen. Angöring på stadens mark till kvarteret Kortvingen påverkas och måste studeras. Det måste även undersökas om sjudygnsparkeringen på torget vid Kalmgatan är möjlig att tas bort. Inledande sträcka på Olaus Magnus väg provas för utformning till större fördel för gående och cyklister.

Utformning av allmänna ytor

Uppgradering och gestaltning av gator och torg ska göras med tanke på Hammarbyhöjdens utveckling som helhet.

Kulturmiljövärden, kulturhistoriskt värdefull miljö

En komplettering på parkmarken samt omstrukturering av gatan innebär att Hammarbyhöjdens bebyggelsestruktur påverkas. Ny bebyggelse inkluderas i stadsdelen, vilket bedöms som positivt. Denna bör anpassas till befintliga hus och bebyggelsestruktur, samtidigt som möjligheten finns att förhålla sig fritt då området befinner sig mellan hög och låg bebyggelse samt mellan olika typologier. Den nya bebyggelsen bedöms kunna bidra till att skapa nya positiva kvalitéer.

Buller

Krav om tyst sida kommer att ställas beroende på bullersituation. Den nya bebyggelsen förväntas få en positiv påverkan som bullerskydd mot angränsande vägar för befintlig bebyggelse.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras.

Planprocess

Planprocessen föreslås att drivas med utökat förfarande då inget förslag till bebyggelse presenteras i detta tjut. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

Tidplan

Start-PM 18 augusti 2016

Samråd april 2017

Granskning december 2017

Antagande mars 2018

Planavtal kommer att upprättas med JM AB.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret anser att det är angeläget att påbörja genomförandet av programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen. Det är positivt med en förtätning av Hammarbyhöjdens entré, i korsningen Hammarbybacken och Olaus Magnus väg. Platsen ligger i ett kollektivnära läge med närhet till innerstaden samt med god tillgång till service och naturområden. En komplettering av Hammarbyhöjden följer översiktsplanens, Vision Söderstadens och program för Hammarbyhöjden-Björkhagens visioner om den centrala stadens utvidgning.

Stadsbyggnadskontoret anser att en komplettering i korsningen Hammarbybacken och Olaus Magnus väg bör fungera sammanbindande mellan områden samt stärka kopplingarna för gående och cyklister. Genom medveten gestaltning bör entrén till Hammarbyhöjden markeras. Ny bebyggelse bör placeras i direkt anslutning till gatumark. Entréer bör vända sig mot gata samt mot gård och bottenvåningar bör kunna fungera för centrumverksamhet.

För att goda boendemiljöer ska uppnås krävs studier av buller och risker, goda utformningar av uteplatser, service i form av bostadskomplement mm. Parkering placeras under bebyggelsen i garage och parkeringstalet ska studeras för alternativa lösningar för hållbart resande.

Kommande bebyggelse bör utveckla ett eget förhållningssätt med modern karaktär samt förhålla sig till omkringliggande bebyggelses utformning, proportioner, material- och färgval.

Sammanfattningsvis kan en ny bebyggelse länka samman områden runt Gullmarsplan, minska barriäreffekten av Hammarbybacken och väglandskapet, öka tryggheten i området samt stärka handel och centrumfunktioner.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT