

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

Startpromemoria för planläggning av del av Hammarbyhöjden 1:1, område vid Blåsutvägen (cirka 50 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 ny bostadsbebyggelse vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken, i stadsdelen Johanneshov. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på ca 50 nya bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter, fördelade på två flerbostadshus. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Den nya bebyggelsen innebär att befintlig hundrastgård och befintligt utegym behöver lokaliseras till nya platser inom Blåsutparken. En gång- och cykelväg passerar området nära de befintliga bostadshusen, vilken behöver säkras och studeras med hänsyn till parkering och angöring. Den nya bebyggelsen blir ett nytt arkitektoniskt tillskott i stadsdelen och ska hämta inspiration från kringliggande bebyggelse gällande skala, placering och uttryck. Frågor gällande närhet och buller från tunnelbanan och Hammarbydepån samt eventuella markföroreningar behöver utredas i planarbetet.

Planområdet ligger inom del av fastigheten Enskede gård 1:1 vilken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden fattade 2020-12-17 beslut om markanvisning till fastighetsbolaget Svenska Bostäder för cirka 50 bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken, i stadsdelen Johanneshov. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder fördelade på ett punkthus och ett lamellhus. Byggnadsvolymer ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse och arkitekturen ska hålla en hög kvalitet.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken i stadsdelen Johanneshov, cirka 300 meter norr om Blåsut tunnelbanestation. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och är ca 4 500 kvm. Planområdet avgränsas av tunnelbanespåret i öster och befintliga bostadsfastigheter i väster. Norr om planområdet finns Blåsutparken.



Karta som visar planområdets läge.

Gällande detaljplan

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

Pågående detaljplan 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 del av angränsande pågående programarbete för Gullmarsplan och Nynäsvägen.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 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.

I Stockholms byggnadsordning 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 gestaltningssidé. Den

bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade 2020-12-17 beslut om markanvisning till Svenska Bostäder för ca 50 bostäder i form av hyresrätter.

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

Johanneshov är en varierad stadsdel och viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Tunnelbanan och Nynäsvägen har tillsammans med idrottsarenorna vid Globen 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's 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 till ytan är en stor anläggning. Norr om planområdet finns Blåsutparken med en öppen gräsyta i mitten och en skogsbacke i norr. På södra sidan kantas parken av åttavåningspunkthus på rad. Globen tornar upp sig som en fond mot väster, omgiven på båda sidor av nyare tillskott i form av bostadshus från början av 2000-talet och nybyggda kontorshus.

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 ner mot Blåsut's tunnelbanestation.



Vy över planområdet och den närmsta omgivningen.

Kulturmiljö

Omkringliggande byggnader är gulmarkerade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta och har ett miljöskapande och/eller visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Från Skärmarbrink ner mot Blåsuts tunnelbanestation går en gång- och cykelväg genom parken, väster om fotbollsplanen och genom det aktuella planområdet.

Delen av Blåsutvägen närmast planområdet trafikeras av cirka 200 fordon per dygn. Längre västerut är trafikflödet cirka 800 fordon per dygn. Cykling på Blåsutvägen sker i blandtrafik medan gående hänvisas till trottoarer som finns på båda sidor av gatan. Området ligger mitt emellan Skärmarbrinks och Blåsut tunnelbanestationer, med cirka 300 meter till de båda stationerna. Gång- och cykelvägen mellan Skärmarbrink och Blåsuts tunnelbanestation har en viktig funktion.

Natur och rekreation

Området har idag en parkliknade karaktär med gräsmatta, buskar och lövträd. Det finns några större träd. 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.

Vattenfrågor

Planområdet ingår till stora delar i stadens kombinerade avloppssystem, där dagvattnet avleds via reningsverk till Strömmen. En mindre del av planområdet ligger inom stadens duplicerade avloppssystem där dagvattnet avleds till Strömmen. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Vattenförekomstens statusklassning uppnår idag *otillfredsställande ekologiska status* och *Ej god kemisk status*.

Aktuellt planområde bedöms inte beröras av höga vattenflöden eller översvämning vid skyfall.

Riskfrågor

Området ligger i direkt anslutning till tunnelbanespår och elektromagnetiska fält orsakade av tunnelbanan bör utredas vidare i planarbetet. Tunnelbanetågen drivs med likström, från vilket det inte har påvisats några skadliga effekter på människor, men i anslutning till tunnelbanan finns det andra anläggningar som drivs med växelström och som kan skapa växlande elektromagnetiska fält.

Planområdet utsätts för trafikbuller från tunnelbanan. Ljudnivån längs spåret är 55-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Planområdet ligger även i anslutning till Hammarbydepån för tunnelbanan. Från depåområdet kan fläktljud, transporter, lastning och rangering ge upphov till störningar för de planerade bostäderna.

Enligt inventeringar av länsstyrelsen kan det finnas markföroreningar i området då det tidigare funnits verkstadsindustri i anslutning till planområdet inom fastigheten Blåsut 3. Eventuella markföroreningar behöver utredas under planarbetet.

Service, idrott och kultur

Till Globenområdet med ett stort utbud av service är avståndet ca 600 meter. Till Hammarbyhöjdens centrum, med matbutik, apotek och affärer, är avståndet ca 800 meter. Närmsta förskola finns i Blåsut inom 300 meter från planområdet. Närmsta grundskola ligger i Hammarbyhöjden.

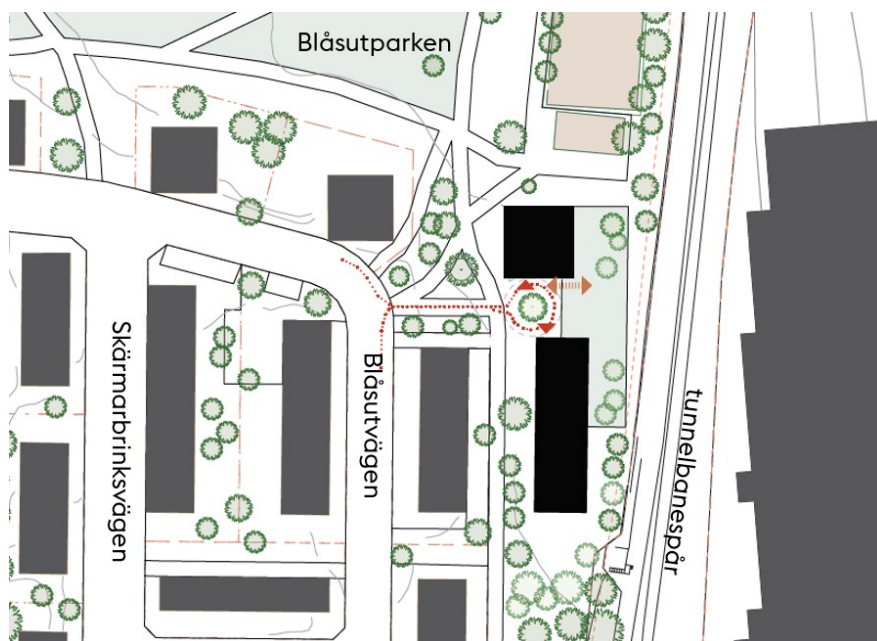
Teknisk försörjning

Anslutning till el, vatten och avlopp finns i närheten.

Planförslaget

Ett tidigt förslag till bebyggelse på platsen har tagits fram och bedöms i stora drag kunna utgöra en utgångspunkt för planarbetet. Planförslaget innebär ett punkthus i åtta våningar som fortsättning på punkthusen längs med Blåsutparkens södra sida, och en fyrvåningars lamell mellan de äldre lamellhusen mot Blåsutvägen

och tunnelbanespåren. En entréyta skapas mellan punkthuset och lamellen.



Illustrationsplan med föreslagen bebyggelse, ett punkthus och en lamellbyggnad, närmast tunnelbanespåren (Illustration: Reflex/Ripellino arkitekter).



Sektioner med föreslagen och befintlig bebyggelse (Illustration: Reflex/Ripellino arkitekter).

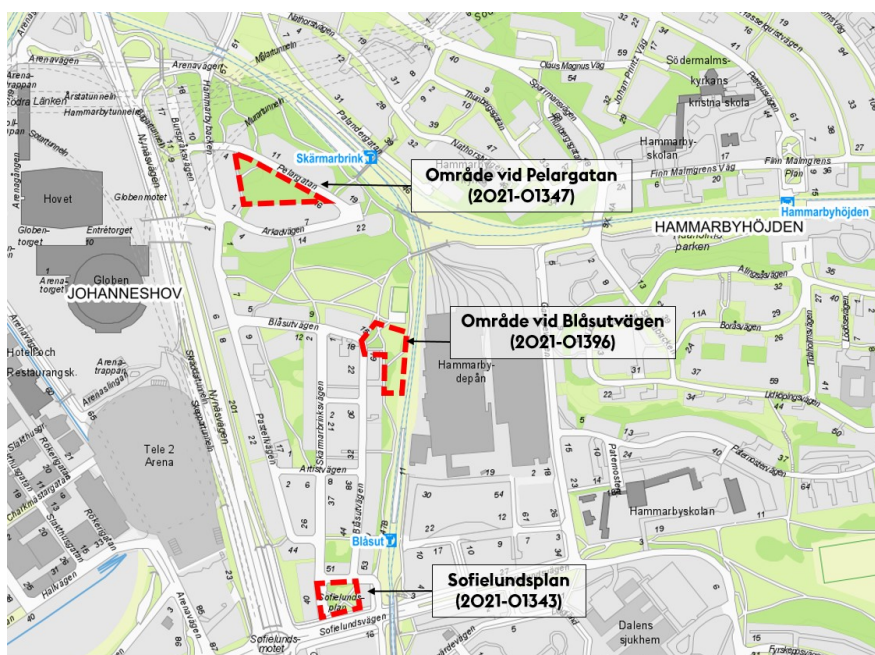
Inför fortsatt planarbete har ett antal strategiska utgångspunkter identifierats. Bebyggelsens placering, höjd och utbredning måste studeras i förhållande till befintlig bebyggelse och Blåsutparken. Arkitekturen ska hålla hög kvalitet. Bebyggelsens ska utformas med hänsyn till Blåsutparken.

Parkens funktioner och vistelsevärden måste bevaras och konsekvenserna behöver utredas i planarbetet. Utegyr och hundrastgård behöver omlokaliseras inom parken. En viktig gång- och cykelväg passerar området nära de befintliga bostadshusen,

vilken behöver säkras och studeras med hänsyn till parkering och angöring.

Parkering avses lösas i garage och mobilitetsåtgärder ska tillämpas. Frågor kring närhet och buller från tunnelbanan och Hammarbydepån samt eventuella markföroreningar behöver utredas i planarbetet. Ett genomförande innebär en del flytt och anpassning av befintliga ledningar vilket behöver studeras under kommande planarbete.

Ytterligare två planprojekt för nya bostäder förväntas att påbörjas i den östra delen av Johanneshov, ett vid Pelargatan och ett vid Sofielundsplan. En samlad bedömning av dessa tre projekt gällande bland annat behov av förskolor och påverkan på park- och grönområden avses studeras.



Kartan visar de tre projekt i östra Johanneshov där planarbete förväntas påbörjas.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostads målet genom ett tillskott av cirka 50 nya bostäder i form av hyresrätter i ett kollektivtrafiknära läge inom tunnelbanans influensområde.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen kommer att bli ett nytt tillägg i den befintliga miljön. Det är viktigt att bebyggelsen förhåller sig till Blåsutparken och omgivande bostadsbebyggelse, samtidigt som den gestaltningsmässigt kan bidra med nytt arkitektoniskt tillskott i stadsdelen.

En sammanhängande stad**En socialt sammanhållen stad**

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

Jämställdhet

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

Trygghet

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

Barnkonsekvenser

Blåsutparken ligger i direkt anslutning till planområdet och erbjuder goda möjligheter till lek och rekreation. Den föreslagna bebyggelsen tar en del parkyta i anspråk, på det som idag är del av utegym samt hundrastgård. Dessa funktioner ska lokaliseras till andra platser inom Blåsutparken.

Trafik och mobilitet

Parkering avses lösas i garage under mark och mobilitetsåtgärder ska tillämpas. Den befintliga gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning behöver säkras och studeras med hänsyn till parkering och angöring.

God offentlig miljö**Arkitektur och gestaltning**

Den nya bebyggelsen blir ett nytt arkitektoniskt tillskott i stadsdelen. Volymerna ska förhålla sig till Blåsutparken och anpassas till omkringliggande bebyggelse. Arkitekturen ska hålla en hög kvalitet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Blåsutparken är utpekad som sociotopyta grön oas med naturlek och rofylldhet. 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. I planarbetet behöver intressekonflikten mellan minskade grönytor i stadsdelen och behovet av nya bostäder studeras och vägas mot varandra.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär ett ianspråktagande av naturmark och innebär fler hårdgjorda ytor än idag. Det är viktigt att studera eventuell påverkan på ekologiska värden samt vilka eventuella kompensationsåtgärder som krävs för att bidra till ekosystemtjänster inom området.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger nära tunnelbanespåren och Hammarbydepån. Bedömningen är att avstånd och buller kan hanteras men placering och utformning av byggnader behöver studeras. Eventuella markföroreningar från tidigare verksamheter behöver studeras under planarbetet.

Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele mm. Ett genomförande innebär en del flytt av ledningar vilket behöver studeras under kommande planarbete.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamråd.

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 kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Tidplan

Utifrån 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, förväntas följande tidplan:

Samråd
Granskning
Antagande

feb 2022
okt 2022
mar 2023

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Svenska Bostäder för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en komplettering av bostäder inom aktuellt planområde vid Blåsutvägen. Planområdet ligger i ett mycket kollektivtrafiknära läge och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Förslagen bebyggelse ska hämta inspiration från kringliggande bebyggelse gällande skala och placering. Kontoret ser föreslaget punkthus mot Blåsutparken som en välavvägd komplettering på den befintliga raden av punkthus mot parken. Byggnadernas påverkan i relation till Blåsutparken samt påverkan på natur- och rekreativsvärden ska studeras närmare i planarbetet. Befintlig hundrastgård och utegym behöver lokaliseras till nya platser inom Blåsutparken. Gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning behöver säkras och studeras med hänsyn till parkering och angöring. I planarbetet behöver intressekonflikten mellan minskade grönytor i stadsdelen och behovet av nya bostäder studeras och avvägas mot varandra.

Frågor kring närhet och buller från tunnelbanan och Hammarbydepån samt eventuella markföroreningar behöver utredas i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT