

Handläggare
Mats Jakobsson
Telefon 08-508 27 337Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Enskede gård 1:1 vid Sofielundsplan i Johanneshov (ca 40 bostäder, park)

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 nybyggnation av ett flerbostadshus på Sofielundsplan, i Johanneshov. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på ca 40 nya bostäder. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Byggnadens placering längs Sofielundsvägen ger gatan en mer stadsmässig karaktär och bidrar samtidigt till en skyddad gårdsmiljö och med bättre ljudförhållande för resterande del av området som park. Föreslagen byggnad bör hämta inspiration från kringliggande bebyggelse gällande skala, placering och uttryck.

Planområdet ligger inom del av fastigheten Enskede gård 1:1 vilken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden fattade 2020-12-17 beslut om markanvisning till Viktor Hanson AB för 40 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

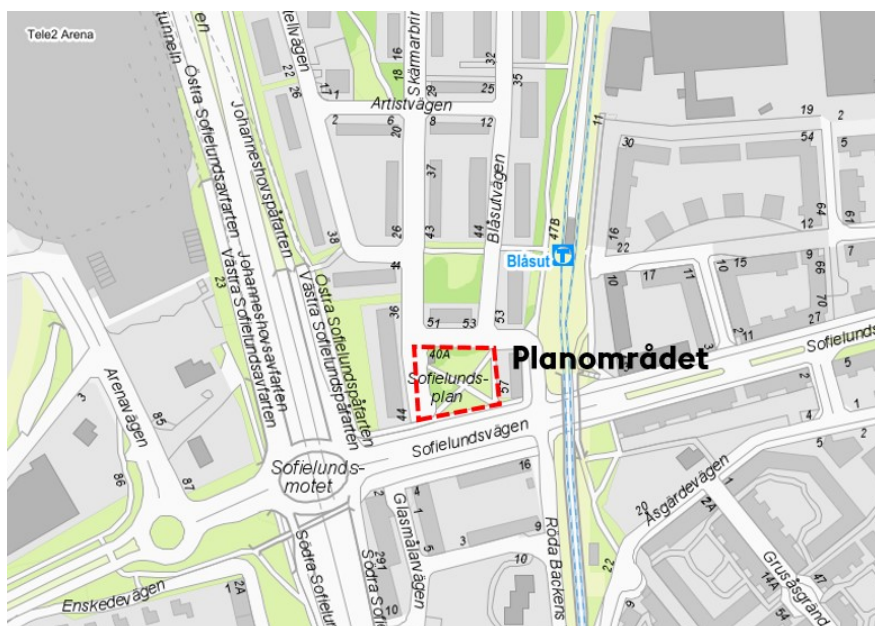
Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av ett flerbostadshus på Sofielundsplan, i Johanneshov. Byggnadens placering längs Sofielundsvägen ger gatan en mer stadsmässig karaktär och bidrar samtidigt till en skyddad gårdsmiljö och med bättre ljudförhållande för resterande del av området som park. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på ca 40 nya bostäder.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget vid Sofielundsplan i stadsdelen Johanneshov, cirka 150 meter från Blåsuts tunnelbanestation. Detaljplanens område omfattar del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och är ca 3 000 kvm. Planområdet avgränsas i norr av kvarvarande del av Sofielundsplan, i söder av Sofielundsvägen och i väster och öster av närliggande bostadsfastigheter.



Karta som visar planområdets läge och ungefärliga avgränsning.

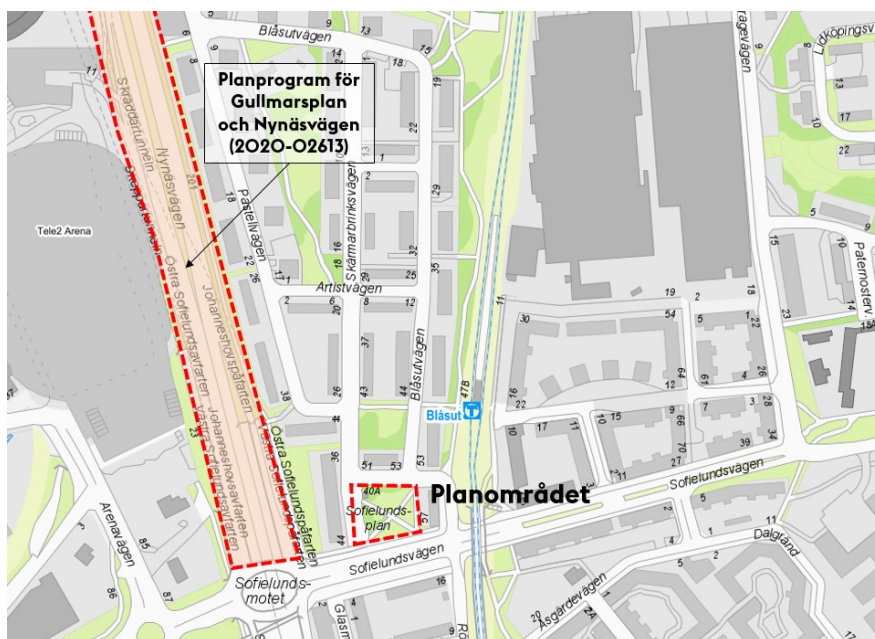
Gällande detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 6913 fastställd 1967 och anger användningen gatumark (torg och parkering). Genomförandetiden för planen har gått ut.

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 Enskede gård 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 området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. I Blåsut finns behov av ytterligare parker och befintliga parker ska värnas och utvecklas.

Planområdet ligger nära stadsutvecklingsområdet Söderstaden, som omfattar Slakhusområdet, 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 smalusstad. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Centrala stråk kan utvecklas med komplettering av ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen. I planområdets närhet finns Riksväg 73, Nynäsvägen, som är riksintresse för kommunikation med särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade 2020-12-17 beslut om markanvisning till Viktor Hanson AB för ca 40 bostäder i form av bostadsrätter.

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 ingår i 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. Kring Sofielundsplan består bebyggelsen av smalhus i fyra våningar, byggda på 1940-talet. På motsatta sidan Sofielundsvägen ligger bostadshus från samma tidsperiod också i fyra våningar. Längre österut, på andra sidan tunnelbanan, har en förtätning gjorts på 2010-talet med nya bostäder i upp till 6 och 7 våningar.



Vy över planområdet och den närmsta omgivningen.

Det aktuella planområdet ligger inom den södra delen av Sofielundplan. Parkytan har planteringar och träd. Ett större träd återfinns i det sydvästra hörnet. En mindre kioskbyggnad finns i den norra delen mot Skärmarbrinksvägen.

Kulturmiljö

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

Trafik och kollektivtrafik

Sofielundsvägen, söder om planområdet, trafikeras av cirka 18 500 fordon per dygn, varav 10 % är tung trafik. Gång- och cykelvägar finns på båda sidor av Sofielundsvägen. Tvärs över Sofielundplan går ett gångstråk som leder vidare till Blåsuts tunnelbanestation i norr. Med tunnelbana tar det ca 13 minuter till T-centralen.

Miljö

Planområdet utgörs idag av parkmark som består av gräsmark med buskage och parkträd. Området är bullerutsatt och bedöms ha lågt rekreativt värde med tanke på omgivande vägar. Några av träden kan anses vara karaktärsgivande i stadsbilden, på grund av sin ålder och storlek. Närmast gång- och cykelbanan vid Sofielundsvägen finns lindar som utgör en allé.



Fotot är taget från den södra delen av Sofielundsplan sett mot norr och den del som fortfarande ska vara park.

Vattenfrågor

Planområdet ligger till stora delar inom stadens duplicerade avloppssystem där dagvattnet avleds till Strömmen. En mindre del av planområdet ligger inom stadens kombinerade avloppssystem, där dagvattnet avleds via reningsverk 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*.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser i anslutning till planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Inom och i angränsning till aktuellt område finns flödesvägar och lågpunkter

Riskfrågor

Planområdet utsätts för trafikbuller från Sofielundsvägen och Nynäsvägen. Ljudnivån vid vägen är 65-70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd.

Planområdet ligger cirka 50 meter från Riksväg 73, Nynäsvägen, som utgör primär transportled för farligt gods.

Service, idrott och kultur

En mindre thaikiosk finns i den norra delen av planområdet. Till Globenområdet med ett stort utbud av service är avståndet ca 800 meter. Viss närservice finns längs Sofielundsvägen, öster om tunnelbanespåren. Förskola finns i närområdet inom 200 meter, både norr och söder om Sofielundsvägen. Närmsta grundskola finns i Hammarbyhöjden, cirka 500 meter från planområdet.

Blåsutparken ligger ca 500 meter norr om Sofielundsplan. Till Nytorps gårde, med större grönytor och möjlighet till rekreation, är avståndet cirka 800 meter.

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. Förslaget består av ett lamellhus i fem våningar, placerat längs Sofielundsvägen med parkering under mark. Totalt inrymmer förslaget 40 nya bostäder i form av bostadsrätter.

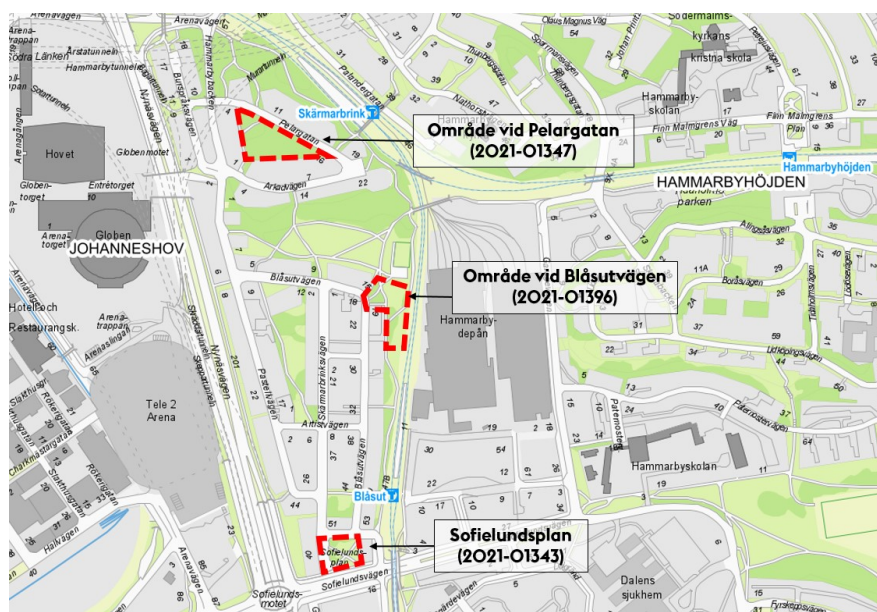
Inför fortsatt planarbete har ett antal strategiska utgångspunkter identifierats. Byggnadens placering och utbredning måste studeras i förhållande till befintlig bebyggelse samt byggnadens placering mot Sofielundsvägen och hur byggnaden möter parken i norr. Antal våningar/takfotshöjd ska anpassas till intilliggande byggnader. Arkitekturen ska hålla hög kvalitet. Möjlighet till lokal i bottenvåning ska studeras under planprocessen.

Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark behöver studeras och den ytan som blir kvar för park behöver vara tillräckligt stor. En trädbedömning behöver tas fram då ett antal större träd kommer att påverkas. Stråket som går tvärs genom parken samt relationen till vändplanen vid Skärmarbrinksvägen behöver studeras.

Risk för översvämning vid kraftiga skyfall föreligger i en lågpunkt på Sofielundsvägen som ansluter till aktuellt område. Viss risk för översvämning föreligger även där ny byggnad föreslås. Anpassningar och åtgärder är nödvändiga och kommer att behöva utredas under planarbetet. Den föreslagna bebyggelsen har ett bullerutsatt läge direkt vid Sofielundsvägen, men påverkas även av bullret från Nynäsvägen och tunnelbanan i närheten av planområdet. För att möjliggöra byggnation krävs flytt av fjärrvärme- och elledningar.

Angöring till det nya bostadshuset ska studeras under planprocessen. Parkering ska ske i garage. Angöring till intilliggande fastigheten Miniatyren måste säkerställas. Med hänsyn till det korta avståndet på 50 meter mellan Nynäsvägen och planområdet behöver riskfrågan utredas under planarbetet.

Ytterligare två planprojekt för nya bostäder förväntas att startas i den östra delen av Johanneshov, ett vid Pelargatan och ett vid Blåsutvägen. 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 40 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära område.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen kommer att bli ett nytt tillägg i den befintliga miljön vid Sofielundsplan. Det är viktigt att bebyggelsen förhåller sig till sin omgivning samtidigt som den gestaltningsmässigt kan utgöra ett nytt arkitektoniskt tillskott.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen innebär en förtätning av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Byggnadens placering mot Sofielundsvägen kan bidra till en levande gatumiljö.

Jämställdhet

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

Trygghet

Den nya bebyggelsen vänder sig med entréer och aktiva fasader både mot Sofielundsgatan i söder och mot Sofielundsplan i norr, vilket kan bidra till att öka upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet.

Barnkonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar parkmark i anspråk. Återstående del av Sofielundsplan blir mindre bullerstörd då den nya bebyggelsen skärmar av trafikbullret från Sofielundsvägen.

Trafik och mobilitet

Parkering avses lösas i garage under mark och mobilitetsåtgärder ska tillämpas. Det befintliga gångstråket som går tvärs över Sofielundsplan berörs och behöver säkras.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggnadens placering längs Sofielundsvägen bidrar till ett tydligare gaturum och med entréer vända mot gatan kan gaturummet upplevas mer aktivt. Läget vid Sofielundsvägen gör att byggnaden är väl synlig och arkitekturen ska hålla en hög kvalitet.

Byggnadsvolymen behöver anpassa sig till omkringliggande bebyggelse gällande höjd och skala.

Kulturliv, idrott och rekreation

En del av planområdet är utpekad som sociotopyta grön oas med promenad och blomprakt. Den nya bebyggelsen tar naturmark i anspråk och minskar därmed tillgången till parkmark i denna del av Johanneshov. 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 parkmark och innebär fler hårdgjorda ytor än idag. En del träd kommer att tas ned. Bedöms träden i allén till övervägande del utgöras av vuxna träd omfattas allén av generellt biotopskydd. 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

Området är utsatt för buller vilket behöver studeras i planarbetet. Byggnadens placering längs Sofielundsvägen bidrar samtidigt till en skyddad miljö och bättre ljudförhållande för resterande del av området som park, norr om huset.

Planarbetet behöver studera flödesvägar och lågpunkter utifrån risker med skyfall och översvämning. En förändrad höjdsättning i området kan innebära att flödesvägar och lågpunkters läge förändras.

Med hänsyn till det korta avståndet mellan Nynäsvägen och planområdet behöver en detaljerad riskbedömning tas fram.

Teknisk försörjning

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

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir 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 brandförsvär.

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	feb 2022
Granskning	okt 2022
Antagande	mar 2023

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Viktor Hanson AB 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 på Sofielundsplan. Planområdet ligger i ett mycket kollektivtrafiknära läge och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Byggnadens placering längs Sofielundsvägen bidrar till ett tydligare gaturum och med entréer vända mot gatan kan gaturummet upplevas mer aktivt. Förslagen bebyggelse behöver anpassas till omkringliggande bebyggelse gällande höjd, skala och placering.

Det är viktigt att utveckla parkfunktionen för kvarvarande del av Sofielundsplan. Stråket som går tvärs genom parken samt relationen till vändplanen vid Skärmarbrinksvägen behöver studeras i planarbetet. Byggnadens placering längs Sofielundsvägen ger bättre ljudförhållande och höjer värdet för resterande del som park. I planarbetet behöver intressekonflikten mellan minskade grönytor i

stadsdelen och behovet av nya bostäder studeras och vägas mot varandra.

Tekniska frågor kring avrinningsvägar vid skyfall och instängda områden behöver utredas i planarbetet. Samma sak gäller för bullerpåverkan, parkering, angöring, riskfrågor och befintliga underjordiska ledningar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT