

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

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Johanneshov (40 bostäder, park)

Förslag till beslut

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

Monika Joelsson Vestlund
Tf. StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
Tf. Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnation av ett flerbostadshus på Sofielundsplan, i Johanneshov. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 40 nya bostäder, som avses upplåtas som bostadsrätter.

Byggnadens placering längs Sofielundsvägen skapar ett tydligare gaturum och bidrar samtidigt till en skyddad gårdsmiljö och bättre ljudförhållande för den resterande delen av området som utgörs av park. Föreslagen byggnad behöver förhålla sig till kringliggande bebyggelse gällande placering och uttryck.

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

Planförslaget sändes ut för samråd mellan 4 oktober och 14 november 2022. Under samrådet har 29 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför också synpunkter i sak. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan exploatering av parkmark för bostäder,

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

buller, skyddsvärda träd, dagvatten- och skyfallshantering samt parkeringsplatser för bilar kunnat identifieras.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer dagvattenhantering, skyfallsåtgärder, ekologiska värdena, bullerfrågor, geoteknik, angöring och gatuutformning att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Kontorets sammanfattade 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 samt att ljudmiljön i parken vid Sofielundsplan förbättras. 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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nybyggnation av ett flerbostadshus på Sofielundsplan, i Johanneshov.

Byggnadsvolymen ska förhålla sig till omkringliggande bebyggelse gällande placering och uttryck. Arkitekturen ska hålla hög kvalitet så att tillkommande bebyggelse kompletterar befintliga kvarter runt Sofielundsplan. Den föreslagna byggnaden ska samspela med befintliga byggnader gällande material, kulör och detaljer. Entréer ska vara vända mot Sofielundsvägen och på så sätt bidra till att skapa en tryggare miljö och en mer stadsmässig gata.

Byggnadens placering längs med Sofielundsvägen syftar även till att skapa en bättre ljudmiljö i den befintliga parken vid Sofielundsplan då det skapas en mer skyddad parkmiljö.

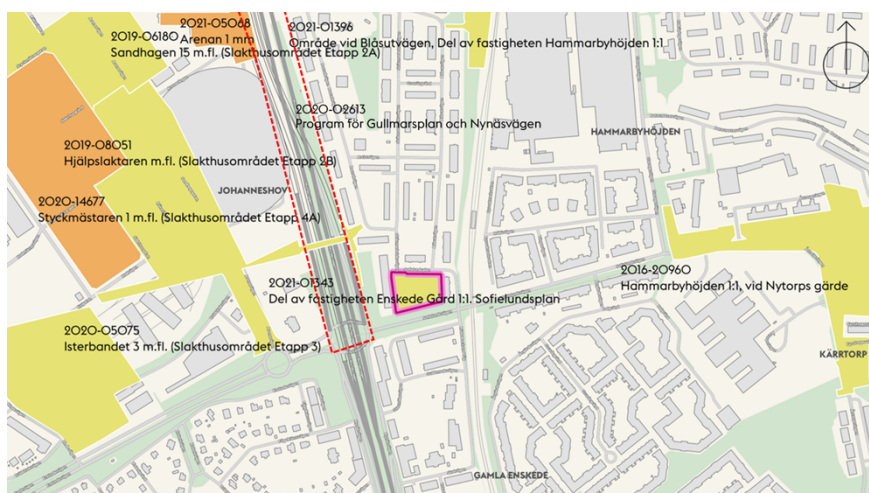
Angöringsgatan ska utformas för att säkerställa trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister som passerar på gång- och cykelvägen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget vid Sofielundsplan i stadsdelen Johanneshov, cirka 150 meter från Blåsuts tunnelbana.

Detaljplanens område omfattar del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och är cirka 3 000 kvadratmeter stort. 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 avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår följande detaljplane- och 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. Samråd förväntas ske under 2024.
- *Styckmästaren 1 m fl Slakthusområdet etapp 4A* (Dnr 2020 – 14677). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Slakthusområdet intill Globenområdet som en del av en hållbar blandstad. Planen ska möjliggöra ny bebyggelse för konstnärlig utbildning, kontor och centrumändamål. En ny gång- och cykelbro föreslås över Nynäsvägen vilket skulle förbättra kopplingarna mellan stadsdelarna. Granskning av detaljplanen förväntas ske hösten 2023.

- *Sandhagen 15 m fl Slakthusområdet etapp 2a* (Dnr 2019-06180). Syftet är att möjliggöra utbyggnad av norra Slakthusområdet och del av Arenaområdet till en hållbar blandstad med stärkta kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Granskning av detaljplanen förväntas ske hösten 2023.
- *Hjälpslaktaren m fl Slakthusområdet etapp 2b* (Dnr 2019-08051). Syftet är att möjliggöra för kontor, bostäder, handel, kultur, kommersiell service och allmän platsmark. Detaljplanen förväntas gå ut på samråd hösten 2023.
- *Isterbandet 3 m fl Slakthusområdet etapp 3* (Dnr 2020-05075). Syftet är att möjliggöra bostäder, kontor. Granskning av detaljplanen förväntas ske våren 2023.
- *Arenan 1 m fl* (Dnr 2021-05068). Utbyggnad av befintligt hotell i anslutning till Globen.
- *Område vid Blåsutvägen, Del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1* (Dnr 2021 – 01396). Ny bostadsbebyggelse vid Blåsutvägen i anslutning till Blåsutparken, i stadsdelen Johanneshov. Planen uppskattas totalt kunna ge ett tillskott på ca 60 nya bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter, fördelade på två flerbostadshus. Granskning förväntas ske sommaren 2023.
- *Hammarbyhöjden 1:1, vid Nytorps gärde* (Dnr 2016 – 20960). Nytorps gärde föreslås utvecklas med cirka 650 lägenheter, två förskolor, en idrottshall, lokaler för mindre verksamheter och en livsmedelsbutik. Projektet innebär även en upprustning av parken.

Gällande detaljplaner

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

Markägförhållanden

Fastigheten Enskede gård 1:1 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Planområdet ligger i närheten av Nynäsvägen som är riksintresse för kommunikation.

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.

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. Centrala stråk kan utvecklas med komplettering av ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 17 december 2020 att anvisa mark till Viktor Hanson AB för cirka 40 bostäder i form av bostadsrätter.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelsen 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. 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 under 2010-talet med nya bostäder i sex och sju våningar.

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

Sofielundsvägen, söder om planområdet, trafikeras av cirka 18 500 fordon per dygn, varav 10% är tung trafik. Planområdet utsätts för trafikbuller från Sofielundsvägen och Nynäsvägen. Ljudnivån vid vägen är 65–70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd. 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.

Det aktuella planområdet ligger inom den södra delen av Sofielundplan och utgörs av parkmark som består av gräsmark med buskage och parkträd. Ett större träd i form av en pil återfinns i det sydvästra hörnet. Några av träden kan anses vara karaktärsgivande i stadsbilden, på grund av sin ålder och storlek. Området är bullerutsatt och bedöms ha lågt rekreativt värde med tanke på omgivande vägar. Närmast gång - och cykelbanan vid Sofielundsvägen finns lindar som utgör en allé. En mindre kioskbyggnad finns i den norra delen av Sofielundsplan mot Skärmarbrinksvägen.

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.

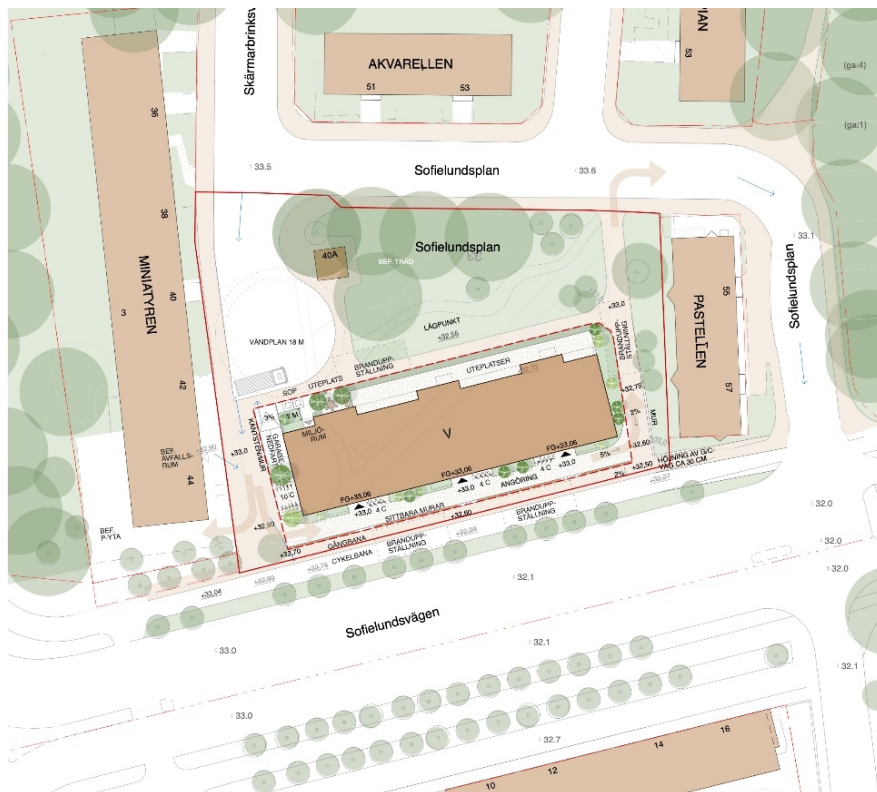
Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör för nybyggnation av ett flerbostadshus på Sofielundsplan. Planen uppskattas kunna ge ett tillskott på cirka 40 nya bostäder. Byggnadsvolymen ska förhålla sig till omkringliggande bebyggelse gällande placering och uttryck.

Arkitekturen ska hålla hög kvalitet så att tillkommande bebyggelse kompletterar befintligt kvarter runt Sofielundsplan. Balkonger och terrass placeras mot parken. Entréer ska vara vända mot Sofielundsvägen och befintlig lindallé och på så sätt bidra till att skapa en mer stadsmässig och levande gata.

Byggnadens placering längs med Sofielundsvägen syftar även till att skapa en bättre ljudmiljö i den befintliga parken vid Sofielundsplan då det skapas en mer skyddad parkgårdsmiljö. Angöringsgatan ska utformas för att säkerställa trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister som passerar på gång- och cykelvägen. Parkering löses i garage.



Situationsplan över planområdet, markerat med röd heldragen linje (Illustration: ÅWL).

Arkitektonisk idé

Den nya byggnaden föreslås tydliggöra gaturummet mot Sofielundsvägen samtidigt som det möjliggör att resterande del av parken vid Sofielundsplan blir lugnare med hänsyn till buller. Huset föreslås bli fem våningar med entréer mot Sofielundsvägen i söder.



Vy från Sofielundsvägen på föreslagen ny bebyggelse (Illustration: Pörner Pettersson).



Vy från Sofielundsplan på föreslagen ny bebyggelse (Illustration: Pörner Pettersson).

Huset föreslås få en putsad fasad i en ljus kulör. Bottenvåningen är tänkt att utformas med mönster i beige och brunrött glaserat tegel. Fönsterkarmar föreslås i liknande mörkt brunröda färg i plåt. Fasaden planeras få en symmetrisk fönstersättning och ett valmat tak. Takavvattningen föreslås få en brunröd kulör och är tänkt dela in fasaden mot gatan i jämna partier.



Detaljutsnitt på fasaden (Illustration Pörner Pettersson).

Fasaden mot parken föreslås få utskjutande partier med mindre balkonger med brunröda pinnräcken. I bottenvåning föreslås en upphöjd terrass mot parken med uteplatser för de boende.

Terrassens front mot parken föreslås i beiget tegel med mönster i brunrött glaserat tegel och där terrassen och parken möts föreslås en häck uppföras som rumsskiljare.

På södra sidan mot Sofielundsvägen planeras huset få en grön förgårdsmark och en angöringsgata i jämn nivå. Planteringsytorna föreslås innehålla både högre och lägre prydnadsbuskar samt perenner. Mot Sofielundsvägen föreslås en sittbar mur och trappor ta upp en nivåskillnad.



Grön förgårdsmark och en sittbar mur mot Sofielundsvägen (Illustration Pörner Pettersson).

Väster om de privata uteplatserna föreslås anläggning av en gemensam bullerskyddad uteplats som är avgränsad med buskar och träd. På husets gavlar föreslås planteringar samt att det på östra, västra och södra sidan även föreslås cykeluppställning.

Förslag till ändringar inför granskning

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

- Dagvattenutredningen kommer ses över och förtydligas gällande dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten
- Staden kommer att studera vidare skyfallssituationen och vilka skyfallsåtgärder som krävs på allmän platsmark
- De ekologiska värdena på platsen i form av träd och arter kommer att studeras vidare till granskning

- Bullerutredningen kommer att kompletteras med kartor och ses över samt planbeskrivningen kommer att förtydligas vilka bullerreducerande åtgärder som kommer upprättas
- Staden kommer komplettera handlingarna med en geoteknisk utredning för att säkerställa markens lämplighet
- Angöring och gatuutformning kommer att förtydligas i planbeskrivningen

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 40 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge inom tunnelbanans influensområde.

En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen innebär en förtätning av bostäder i ett kollektivtrafikhärlä och gång- och cykelvänligt läge. Byggnadens placering längs med Sofielundsvägen och befintlig lindallé med entréer som vetter mot gatan kan bidra till en mer levande gatumiljö.

Trygghet

Aktiva fasader med fönster mot parken vid Sofielundsplan samt med entréer mot Sofielundsvägen kan bidra till att öka upplevelsen av tryggheten i området. Fler människor som rör sig i området under en större del av dygnet kan bidra till upplevelsen av trygghet. Parken vid Sofielundsplan kan även upplevas som tryggare med en bättre ljudmiljö då den nya byggnaden avser rama in parken.

Jämställdhet

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

Näringsliv och kompetensförsörjning

Markanvändningen på plankartan möjliggör centrumverksamhet i bottenvåningen, något som möjliggör för verksamheter och nya näringsidkare i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya byggnaden kommer att bli ett tillägg i den befintliga stadsmiljön. Den tillkommande byggnaden förhåller sig till omgivande bostadsbebyggelse avseende byggnadsordningen.

Arkitektur och gestaltning

Byggnadens placering och entréer mot Sofielundsvägen bidrar till ett tydligare och mer aktivt gaturum. Placeringen bidrar även till att resterande del av Sofielundsplan blir mindre bullerutsatt. Den nya byggnaden föreslås bli fem våningar, vilket är en våning högre än omkringliggande bebyggelse vid Sofielundsplan. Detta motiveras utifrån läget vid Sofielundsvägen som är en större trafikerad gata.

Trafik och mobilitet

Detaljplanen möjliggör för en ny utformning av vändplanen på Skärmarbrinksvägen samt en separat angöringsgata längs med Sofielundsvägen för fordon som taxibilar, flytt- och sjuktransporter för att kunna angöra bostadens entréer. Angöringsgatan nås genom att befintlig gång- och cykelväg korsas varför angöringsgatan föreslås i gångfartshastighet och enkelriktad. Bilparkering i föreslagen byggnad sker i ett garage under huset.

Detaljplanen möjliggör för en breddning av det befintliga gång- och cykelstråket som finns söder om planområdet. De befintliga kopplingar och stråk som finns i området idag kommer att finnas kvar, men kommer få nya lägen och annan gestaltning.

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att ytan för park minskas. Staden kommer att kompensera de naturvärden som tas i anspråk med grönkompensation, vilket bland annat innebär plantering av nya träd.

Kulturliv, idrott och rekreation

Den nya bebyggelsen tar del av parken i anspråk och minskar därmed tillgången till parkmark i denna del av Blåsut.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Sofielundsplan är idag bullerstört av trafik från framförallt Sofielundsvägen. Den föreslagna byggnadens placering längs Sofielundsvägen bidrar till en mer skyddad miljö och bättre ljudförhållande för resterande delen av området som utgörs av park, norr om huset.

Planområdet ligger norr om Sofielundsvägen, som är en lågpunkt dit vatten rinner till vid skyfall. Föreslagen bebyggelse kommer att höjdsättas för att undvika att bebyggelsen översvämmas eller påverkas av skyfall. Den kvarvarande parken behöver utformas för att kunna omhänderta skyfallsvatten.

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 vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 4 oktober – 14 november 2022. Informationen om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckning. 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. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta/Enskede lördagen den 8 oktober 2022. Samrådsmöte hölls den 20 oktober 2022 i form av öppet hus i receptionen, Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning där cirka 8 besökare närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 maj 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om att bordlägga ärendet.

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I ett särskilt utlåtande från den dåvarande majoriteten framfördes det att majoriteten ser positivt på möjligheten att tillskapa 40 nya bostäder på Sofielundsplan. För att tillskapa goda boendemiljöer på platsen bör det utredas huruvida det är möjligt att placera huvuddelen av bebyggelsen längs med Skärmarbrinksvägen, mitt emot befintligt lamellhus, och pröva lägre bebyggelse längs med Sofielundsvägen för att minska buller men ändå undvika skuggning av parken.

Inför samråd har kontoret prövat olika placeringar inom Sofielundsplan. I det förslag som ställdes ut för samråd var bebyggelsen placerad mot Sofielundsvägen. Placeringen valdes för att skapa ett tydligt gaturum mot Sofielundsvägen samt för att kunna få till en så stor park som möjligt.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet har 29 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller dagvatten och skyfall, översvämningsrisk, den nya byggnadens volym samt buller.

De flesta sakägare som framfört synpunkter rör huvudsakligen den nya byggnadens volym och utformning, ianspråktagande av parkmark, det egna fastighetsvärdet och parkeringsplatser för bil.

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

- Dagvattenutredningen kommer ses över för redaktionella synpunkter och förtydligas gällande dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten
- Staden kommer att studera vidare skyfallssituationen och vilka skyfallsåtgärder som krävs på allmän platsmark
- De ekologiska värdena på platsen i form av träd och arter kommer att studeras vidare
- Bullerutredningen kommer att kompletteras med kartor och ses över samt planbeskrivningen kommer att förtydliga vilka bullerreducerande åtgärder som kommer upprättas
- Staden kommer komplettera handlingarna med en geoteknisk utredning för att säkerställa markens lämplighet
- Angöring och gatuutformning kommer att förtydligas i planbeskrivningen
- Till granskningsskedet kommer byggnadens placering och utbredning att studeras vidare utifrån omkringliggande bebyggelsemiljöer och skyddsvärda träd

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Undersökning av 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	september 2023
Antagande SBN	december 2023

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det innebär en komplettering med bostäder i närhet till kollektivtrafik samt att ljudmiljön i resterande del av parken vid Sofielundsplan förbättras. Den föreslagna byggnaden vänder sig både mot parken och mot Sofielundsvägen vilket bidrar till en ökad upplevelse av trygghet i området. Entréernas placering mot Sofielundsvägen bidrar till stadsmiljön och ett levande gaturum. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan bevarande av parkmark och exploatering av nya bostäder identifierats. Synpunkter har även visat att planhandlingarna inför granskningsskedet behöver kompletteras och förtydligas gällande framför allt frågor kring buller, dagvatten och skyfall. 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