

Handläggare
Pitchayan Buachoom
Telefon 08-508 27 492**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för del av fastigheten
Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. vid Sparrmansvägen i
stadsdelen Hammarbyhöjden (cirka 60 bostäder
och lokal för centrumändamål)****Förslag till beslut**

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

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumändamål i bottenvåningarna fördelade på två hus på vardera sidan om Sparrmansvägen i Hammarbyhöjden.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bidrar till ca 60 nya bostäder i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik och med möjlighet att utnyttja redan befintlig infrastruktur. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Planförslaget bidrar även till utökade servicemöjligheter i området genom att möjliggöra lokaler i bottenvåningarna. Den befintliga elnätstationen på fastigheten Hammarbyhöjden 1:12 bekräftas i detaljplanen. Projektet är en del av Stockholmsöverenskommelsen.

Fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Hammarbyhöjden 1:12 ägs av Stockholms stad. Markanvisning till Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB beslutades av exploateringsnämnden den 17 december 2020.

Plansamråd genomfördes under perioden 12 september till 23 oktober 2023. Under samrådet inkom 58 yttranden. Flertalet

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

remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och stomljud, översvämningsrisker, gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark. Sakägare och närboende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till planförslaget.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet; ytan mellan elnätsstationen och det föreslagna huset på den södra sidan om Sparrmansvägen, förslagets påverkan på arter inom planområdet, gränserna mellan allmän platsmark och kvartersmark, miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, stomljud samt översvämningsrisker. Kontoret föreslår att angöringsfickan och angöringsplatsen förlängs från 12 till 15 meter.

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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

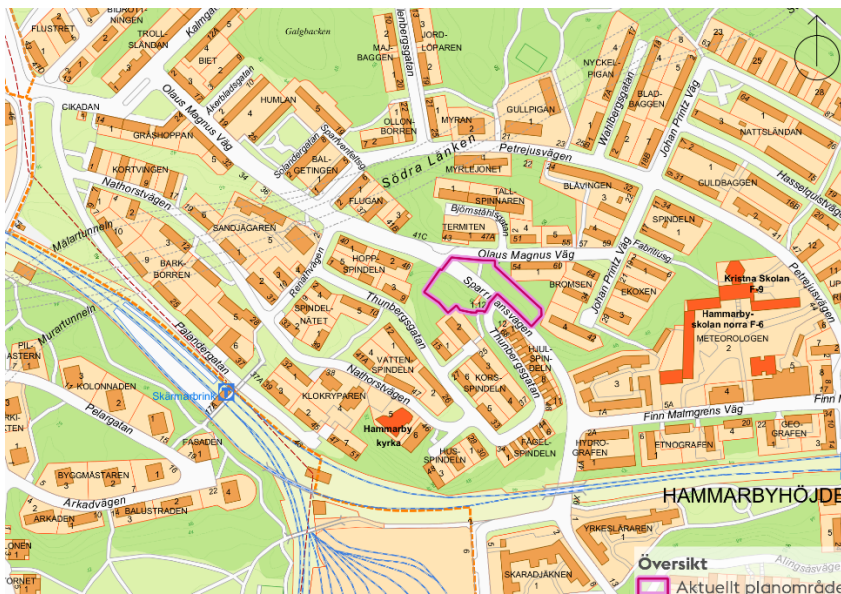
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och centrumändamål på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden. Den nya bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till platsens förutsättningar med en god helhetsverkan.

Bakgrund

Plandata

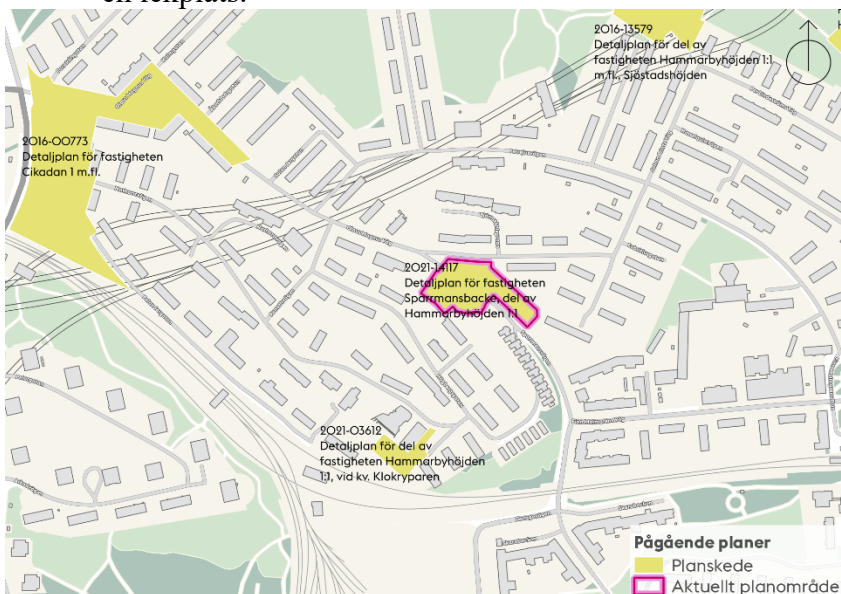
Planområdet är beläget intill Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt hela fastigheten Hammarbyhöjden 1:12 i stadsdelen Hammarbyhöjden. Den totala arealen för planområdet är cirka 4 500 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för fastigheten Cikadan 1 m.fl., dnr. 2016-00773, planskede, cirka 150 bostäder och cirka 100 kvadratmeter BTA för arbetsplatser.
- Detaljplan för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, vid kv. Klokryparen, dnr. 2021-03612, planskede, cirka 50 studentbostäder.
- Detaljplan för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 m.fl., Sjöstadshöjden, dnr. 2016-13579, planskede, cirka 4000-5000 kontorsarbetsplatser, hotell, cirka 400-500 bostäder, ny bro, nya torg och gator, en förskola med sex avdelningar och en lekplats.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller

- Stadsplan Pl. 1896 från 1937
- Detaljplan Dp 2009-01712 från 2012

Området är utpekade som både parkmark och naturområde i gällande plan. Ingen genomförandetid återstår.

Markägförhållanden

Fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Hammarbyhöjden 1:12 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument**Översiktsplan**

Planområdet ligger i Hammarbyhöjden och beskrivs i översiktsplanen som en smalhusstadsdel. Genom att utveckla stråken Olaus Magnus väg – Sparmansvägen samt stråket Finn Malmgrens väg – Malmövägen kan kopplingen stärkas mellan Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp. Där komplettering är möjlig längs stråket och vid centrum eftersträvas lokaler i bottenplan. Inom befintlig bebyggelsestruktur är stadsutvecklingsmöjligheterna begränsade men viss kompletteringsbebyggelse är möjlig.

Stockholms byggnadsordning

Hammarbyhöjden kännetecknas av enhetlighet i skala och husens gestaltning. Bebyggelsen består till stor del av trevåningshus och underordnar sig ofta höjden på trädkropparna. Huskropparna är smala, mellan sju till nio meter, för att möjliggöra genomgående lägenheter. Arkitekturen är sparsmakad med flacka sadeltak eller pulpettak. Färgskalan är sammanhållen, ofta i ljusa nyanser av gulockra, grönt, grått och brutet vit. Slätputs är det vanligaste fasadmaterialet men det förekommer även hårdbränt rött eller gult tegel.

Smalhusstaden kännetecknades även av öppna stadsplanemönster med friliggande parallellt ställda byggnader med väl studerade inbördes avstånd för att skapa så goda ljusförhållanden som möjligt. De enskilda byggnaderna placerades ofta med små vinkelförskjutningar mellan gata och hus vilket skapar variation i gaturummen.

Program

Ett program finns framtaget för Hammarbyhöjden och Björkhagen och godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016, dnr 2012-10147. Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i

stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Ur programmet framgår det även att stadsdelarna ska stärkas för att skapa bättre förutsättningar för lokal handel, service och rekreation. Bostadsutvecklingen ska bidra till ökad variation i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad.

Totalt omfattas programmet av cirka 2 700 bostäder samt plats för 10 nya förskolor, en ny grundskola och en ny multisporthall. Planområdet är en del i programområdet. Enligt uppdrag i budget 2021 ska nämnden i planeringen beakta de åtaganden staden gjort inom ramen för statliga infrastrukturförhandlingar. För att stärka stadens åtagande inom 2013 års Stockholmsförhandling ska nämnden tillse att planeringen inom bland annat Hammarbyhöjden och Björkhagen prioriteras och att framtagna planprogram realiseras.

Korsningen Sparrmansvägen – Olaus Magnus väg är utpekad i programmet som en plats där orienterbarheten i området kan öka genom att placera bebyggelse och där Sparrmansvägen utvecklas som stadsstråk.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Markanvisning till Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB för cirka 85 bostäder, del av Hammarbyhöjden 1:1, beslutades av exploateringsnämnden den 17 december 2020. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse 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.

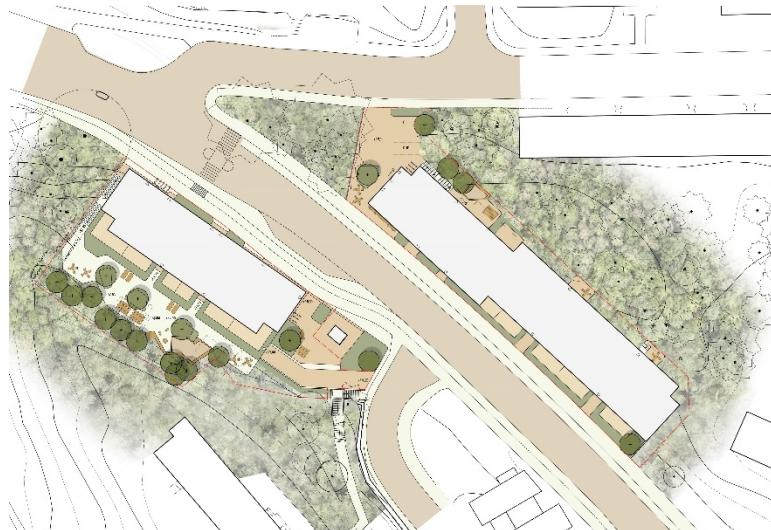
Nuvarande förhållanden

Inom planområdet finns orörd naturmark i form av berg i dagen som varvas med tunt jordtäckte, träd och buskage. Sparrmansvägen och Olaus Magnus väg går genom planområdet där de båda gatorna sluttar svagt söderut.

Planförslaget

Planens innehåll

Samrådsförslaget innehåller 62 bostäder fördelade på två hus på vardera sidan om Sparmansvägen. Plats för lokaler ska möjliggöras i bottenvåningarna. Platsbildning föreslås vid det norra huset, där det även ska finnas en lokal i bottenvåningen. De två nya bostadshusen på krönet av Sparmansvägen föreslås utformas som lameller i fyra våningar med smala gavlar och sadeltak. Parkeringsgarage möjliggörs i det södra huset med infart från Thunbergsgatan. Angöring sker från Sparmansvägen där en ny angöringsficka skapas. Angöring till det norra huset sker från Olaus Magnus väg.



Illustrationsplan (Topia landskapsarkitekter).

Arkitektonisk idé

Med sin skala och geometri inordnar de två nya bostadshusen sig i Hammarbyhöjdens typologi med lamellbebyggelse från 1930-talet. De två nya byggnaderna stärker områdets helhet och syr ihop det uppbrutna gaturummet. Byggnadernas uttryck är nedtonat med enkla former och symmetrisk placering av fönster och balkonger. Inspirerade av Hammarbyhöjdens befintliga bebyggelse får de sina egna identiteter genom särskiljande detaljering och kulörkomposition.



Axonometri på planförslaget (Varg arkitekter).

Förutom bostäder föreslås byggnaderna inrymma lokaler och garage. De nya byggnaderna föreslås ha bottenvåningar med entréer och uteplatser mot gata. Detta står i kontrast mot områdets befintliga bostadsbebyggelse som har slutna bottenvåningar. Två små mindre platsbildningar vid byggnadernas gavlar föreslås med tillhörande grönska, sittplatser och cykelparkering vilket skapar förutsättningar för en trivsamt och levande gatumiljö där grannar kan mötas.

Fasaderna föreslås i puts med kulörer plockade från områdets palett. Det norra huset föreslås hämta sin ljusa kulör av omkringliggande hus medan det södra huset föreslås plocka upp en kraftigare jordig kulör från området bakom.



Vy från Sparrmansvägen där husens olika kulörer visas (Varg arkitekter).

Båda byggnaderna föreslås med varsin mindre platsbildning. Platsbildningarna föreslås ha en bearbetad markbeläggning som

signalerar att dessa ytor framförallt är till för människor, även om bilar har möjlighet att ta sig fram till garage eller parkering för rörelsehindrad. Byggnadernas hörn som landar på platsbildningarna blir synliga i siktlinjer längs gatan och platserna har förutsättningar att bli målpunkter i området.



I norra husets hörn mot platsbildningen föreslås en lokal med möjlighet till uteservering. I det södra husets hörn mot platsbildningen föreslås ett rymligt mobilitetsrum. Glaspartier och entréer mot platsbildningarna förstärker kontakten mellan byggnaderna och platsbildningarna (Varg arkitekter).

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att angöringsfickan och angöringsplatsen förlängs till 15 meter för att få plats med hämtningsfordon. Gränserna mellan kvartersmark och allmän platsmark föreslås ses över till granskningen. Ytan mellan parkeringsgaragets infart och elnätsstationen ska studeras för att eventuellt bibehållas som allmän platsmark i detaljplanen.



Röda pilar markerar förslag till förlängning av angöringsficka och angöringsplats. Det gröna området markerar yta som eventuellt bibehålls som allmän platsmark och de blåa pilarna anger mötet mellan kvartersmark och allmän platsmark som ska studeras i kommande planarbete (Topia landskapsarkitekter).

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom att möjliggöra cirka 60 bostäder inom tunnelbanans influensområde.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Förslag till ny bostadsbebyggelse medför uppsyn över gatan och små lokala platsbildningar för grannar att mötas förstärker tryggheten i kvarteret. Förslag till ny bebyggelse skärmar av naturmarken från gatan och tydliggör gränsen mot trafiken.

Jämställdhet

Närhet till utbyggd service har tillsammans med ökad känsla av trygghet positiva effekter ur ett jämställdhetsperspektiv. Stadsmiljöer som upplevs som trygga gynnar stadens alla invånare.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Lokaler för centrumändamål bidrar till utvecklingen av näringslivet i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslag till ny bebyggelse anpassar sig till den bebyggelsehöjd som råder i närområdet samt beaktar viktiga naturvärden som finns på

platsen. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning och fasadmateriell regleras på plankartan. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att tillskapa ett tillägg som harmonierar med befintlig bebyggelse. Tillägget sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området.

Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området förändras. Den nya bebyggelsen får en underordnad karaktär likt det som karaktäriserar Hammarbyhöjden idag. Form och innehåll har tydliga likheter med de närliggande flerbostadshusen. Den nya bebyggelsens placering och utformning bidrar till att förtydliga stråket mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjdens centrum. Förslaget bidrar även till att förstärka karaktären av en lokal stadsgata, med entréer och möjlig lokal mot Sparmansvägen.

Trafik och mobilitet

På Sparmansvägens södra sida, utmed det södra huset, föreslås en ny angöringsficka mellan befintligt övergångsställe och Thunbergsgatan. Angöring med bil för det norra huset föreslås ske från Olaus Magnus väg och för det södra huset föreslås angöring ske från Sparmansvägen. Bilparkering föreslås som garage i bottenplan i det södra huset. Totalt ryms 20 p-platser i garaget, varav 19 är p-platser och en plats är parkering för rörelsehindrad. Utöver p-platserna i garaget ska det även finnas två p-platser utomhus vid det norra huset med infart från Olaus Magnus väg. En av dessa föreslås bli parkering för rörelsehindrad.

I planförslaget ingår totalt 176 cykelparkeringsplatser inklusive fem platser för lastcyklar. 11 cykelplatser föreslås placeras utomhus på förgårdsmark och resterande 165 cykelplatser inomhus i gatunivå.

Grön och vattennära stad

Planförslaget medför att berg i dagen och naturmark med värdeelement försvinner. Delar av planområdet som kommer tas i anspråk av föreslagen byggnation är utpekade som tallvärdetrakt, vilket innebär att livsmiljö för arter knutna till tall och barrskog kommer att minska. Planområdet ligger i utkanten av det område som är klassat som ett starkt spridningssamband för barrskogsarter. Att uppföra föreslagen bebyggelse bedöms endast få mindre effekt på spridningen av barrskogsarter. Planområdet ligger inom ett område som är utpekade med ett svagt spridningssamband för arter

beroende av ädellöv. Att bebygga delar av området enligt förslaget bedöms ha en liten negativ påverkan på arter som behöver ädellövskogar.

Kulturliv, idrott och rekreation

Naturmarken i området är kuperad och bedöms inte användas för lek och rekreation men det kan finnas smitvägar genom naturområdet. Trappan som går i den södra delen av planområdet används för att ta sig mellan Thunbergsgatans övre delar till Sparrmansvägen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Sparrmansvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert.

Riktvärden för buller bedöms klaras med föreslagen planlösning. Buller och vibrationer från Sparrmansvägen ska fortsatt studeras under granskningsskedet.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Befintlig elnätsstation bekräftas i detaljplanen och påverkas inte av genomförandet av detaljplanen. Energiförsörjning finns i utbyggt ledningsnät vilket ansluts till fastigheterna.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 12 september till 23 oktober 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsbyggnadskontoret, FYRKANTEN i Tekniska

Nämndhuset, Fleminggatan 4. Planförslaget visades även på Skarpnäcks stadsdelsförvaltning, Björkhagsplan 6 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, start.stockholm/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i lördagen den 16 september 2023. Samrådsmöte hölls den 3 oktober 2023 i Hammarbyskolan Norras matsal, Finn Malmgrens väg 5-7, där cirka 20 personer närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet har totalt 58 yttranden inkommit varav 16 från remissinstanser, 17 från sakägare och 25 från övrig allmänhet. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och stomljud, översvämningsrisker, gränser mellan allmän platsmark och kvartersmark. Sakägare och närboende som framfört synpunkter är i huvudsak kritiska till planförslaget.

Planhandlingarna föreslås kompletteras utifrån synpunkter som berör miljö kvalitetsnormen för vatten, buller, dagvatten, angöringsfickans och angöringsplatsens storlek och inventering av arter inom planområdet. Ytan mellan elnätsstationen och det föreslagna huset på den södra sidan om Sparrmansvägen behöver studeras vidare samt gränserna mellan kvartersmark och allmän platsmark. Kontoret föreslår att förslaget ändras så att angöringsfickan och angöringsplatsen förlängs från 12 meter till 15 meter. I övrigt anser kontoret att förslaget berörs av mindre justeringar i framförallt planbeskrivningen.

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. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett under plansamrådet.

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 2024
Antagande SBN	december 2024

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 och bedömer att det bidrar till översiktsplanens utvecklingsstrategier för Hammarbyhöjden om att stärka kopplingar och det offentliga rummet. Projektet bidrar till att stärka stråket mellan Gullmarsplan och Hammarbyhöjden enligt programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Planförslaget möjliggör goda stadskvaliteter och goda boendemiljöer. Befintliga kopplingar stärks, platser skapas och gaturum aktiveras. Planförslaget inordnar sig i smalhusstadens skala och bebyggelsestruktur och anpassas samtidigt till Hammarbyhöjdens karaktäristiska topografi och gröna värden.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Kontoret anser att planförslaget tillskapar kvalitéer som förankrar Hammarbyhöjden med sin omgivning samt bidrar till en trygg och levande del av staden. Kontorets samlade 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