

Anna-Stina Bokander  
tfn: 08-50826265Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Jackproppen 1 i stadsdelen Hjorthagen (40 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden avser att den 11 dec 2014 markanvisa ca 40 bostäder samt förskola med 4 avdelningar i kv Jackproppen, Hjorthagen till Wallin Byggnads AB. Planarbetet bekostas av byggherren.

I projektet ingår också att anordna parkering som ersättning för de parkeringsplatser som idag finns på tomten. Fastigheten är idag bebyggd med garagelängor med lågt byggnadstekniskt och stadsbyggnadsmässigt värde. Bebyggelsen rymmer 58 platser, som nyttjas av boende i det angränsande Abessinien.

Förslaget innebär att ca 40 bostäder i radhus samt en förskola möjliggörs i området. Planprojektet är angeläget då behovet av att anordna förskolor i takt med utbyggnaden av området är stort och brådskande. Bostäderna föreslås att placeras i två böjda bebyggelserader i 2-3 våningar, varav den ena ligger ovanpå förskolan. Bebyggelsen placeras i huvudsak på redan ianspråktagen mark, men mindre naturytor i anslutning till dessa berörs. Som en kompensation för detta ingår i projektet en upprustning av parken runt Abbisplan. Genom att ta bort en del av Trollhättevägen kan Motalaparken kopplas samman med området runt Abbisplan till ett större, sammanhängande parkområde.

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

Området ligger inkilat i Hjorthagsparken, som bildar en grön krans runt den gamla delen av Hjorthagen. Projektets syftar i första hand till att anordna en förskola i området men också att skapa en trygg och befolkad koppling mellan Abessinien och den nya bebyggelsen på Gasverksområdet. Ambitionen är att tillföra en bebyggelse som bidrar positivt till upplevelsen av den omkringliggande parken. Förslaget rymmer därför en förhållandevis låg exploatering, där bebyggelsen inordnas i parken och ges en höjd som medger utblickar från den ovanför liggande Duschparken på Hjorthagsberget.

Projektet har föregåtts av en tidig boendedialog, arrangerad av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, med deltagare från Hjorthagen. Dialogen pekade på att Duschparken värderas högt av boende i området, men att den aktuella tomten har ett lågt värde för rekreation mm.

Projektet är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, där planering pågår för ca 12 000 nya bostäder, varav ungefär hälften i Hjorthagen. Området är utpekad som ett särskilt miljöprofilområde. Miljökrav har därför formulerats för projektet, som avses att godkännas av byggherren i samband med markanvisningen.



*Orienteringskarta över Hjorthagen och planerad bebyggelse, med planområdet inom röd ring.*

## Utlåtande

### Bakgrund och syfte

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för cirka 12 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser. Hjorthagen utgör den norra delen av stadsutvecklingsområdet och beräknas innehålla cirka 6000 lägenheter blandat med lokaler för kontor, butiker, kultur och service. Den kulturhistoriskt värdefulla gasverksbebyggelsen ska till stor grad bevaras och omvandlas till att inrymma nya verksamheter. De befintliga parker som angränsar till området ska rustas upp och anpassas till de krav som den nya bebyggelsen medför. Arkitekturens karaktär ska väljas med hänsyn till platsen och de natur- och kulturvärden området innehar.

Den aktuella tomten ligger inkilad i Hjorthagsparken mellan Abessinien i Hjorthagen och den nya bebyggelsen på gasverksområdet. Den befintliga bebyggelsen som utgörs av slitna garagelängor ingår i den ursprungliga planen för Abessinien som en del av parkeringslösningen för detta område. I linje med stadens övergripande planeringsinriktning och stadsutvecklingsområdets strategi att nyttja marken effektivt har nuvarande markanvändning på tomten ifrågasatts. Samtidigt finns stort behov av att skapa utrymme för förskolor i området. Mot bakgrund av detta har en landskapsanalys och volymstudie för området tagits fram och en tidig dialog med boende i området genomförts. Dialogen visade att miljön vid garagelängorna värderades lågt, men att efterfrågan på garageplatserna var relativt stor. Duschparken som ligger ovanför Jackproppen är en mycket omtyckt park som bör värnas och utvecklas. Dialogen bekräftade att det finns ett behov av att rusta upp parken runt Abbisplan nedanför Jackproppen, som upplevs som dåligt omhändertagen. Sedan tidigare finns förslag från boende i Hjorthagen att koppla samman Motalaparken och Abbisplan till ett sammanhängande grönområde. Efter framtagna volymstudier och boendedialog har staden inför kommande markanvisning arbetat fram ett tidigt förslag till bebyggelse som ligger till grund för denna startpromemoria. Detaljplanen syftar i första hand till att möjliggöra en förskola i området, men också att genom kompletterande bostadsbebyggelse och en upprustning av parken skapa en trygg och befolkad koppling mellan Abessinien och den nya bebyggelsen på Gasverksområdet.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktsplan**

Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som skall utvecklas till ett område för tät och blandad stadsbebyggelse.

### **Program för stadsutvecklingsområdet**

Program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden (dnr 1999-08607-53) upprättades under 2001 med utgångspunkt från översiktsplanen. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål för planeringen av området. Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2003 kontorets redovisning och beslutade att gå vidare med planeringen för bland annat gasverksområdet i Hjorthagen.

### **Fördjupat program och miljökonsekvensbeskrivning**

Under 2007 arbetades ett fördjupat program för Hjorthagen fram. Bakgrunden till detta var dels ny lagstiftning gällande miljökonsekvensbeskrivningar och dels att det under detaljplanesamråd för de första etapperna framkommit ett behov av att skapa en tydligare helhetsbild av stadsdelens förutsättningar. Programmet skall dels utgöra ett diskussionsunderlag för den föreslagna utvecklingen i Hjorthagen och dels fungera som ett underlag för kommande detaljplaner. Utifrån det fördjupade programmet togs en miljökonsekvensbeskrivning, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, fram för hela stadsdelen. Avsikten är att den övergripande MKB:n kompletteras med områdesvisa fördjupningar till varje detaljplan i området. Samråd om miljökonsekvensbeskrivningen enligt miljöbalken genomfördes november 2007 till januari 2008, varefter Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av samrådet.

### **Detaljplan**

Kv Jackproppen är planlagt för garage, avsedda att nyttjas av den angränsande bostadsbebyggelsen i Abessinien. Övrig mark utgörs av park- och gatumark. Området omfattas av följande planer: Pl 4543, Pl 2257 och Pl 1368. Planerna saknar genomförandetid.

### **Riksintressen**

Området ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap6§). Inom detta riksintresse är Abessinien utpekat som en kulturhistoriskt intressant miljö.

### **Miljöprofilering**

Norra Djurgårdsstaden är utpekat som ett miljöprofilområde och utifrån detta har ett antal olika miljökrav formulerats, vilka godkänns av byggherren i samband med markanvisningen. Dessa krav har sammanställts i en särskild handling ”Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning Jackproppen”. Kraven innebär

bland annat att el eller värme skall produceras på fastigheten och att en viss nivå av grönska (grönytefaktor) skall skapas på tomten.

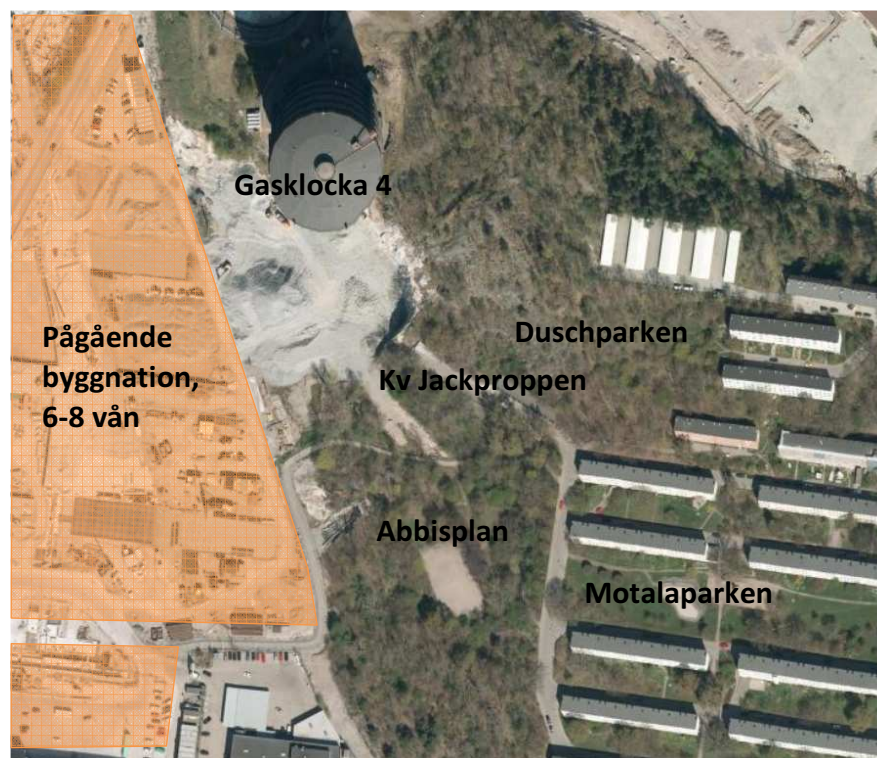
### **Pågående planering i närområdet**

I närområdet pågår omfattande planering och byggnation. Sammanlagt planeras för omkring 6000 nya bostäder mm i Hjorthagen. Den del som ligger närmast Jackproppen håller nu på att färdigställas, med kvartersbebyggelse i 6-8 våningar. Ca 100 meter norr om Jackproppen ligger Gasklocka 4, där en detaljplan för ett 45 våningar högt hus som ersättning för gasklockan nu är överklagad.

### **Planområdets förutsättningar**

#### **Historisk utveckling**

Planområdet ligger i utkanten av Abessinien, ett bostadsområde ritat av Håkon Ahlberg, uppfört under 1930-talet i samverkan med Gasverket och Elektricitetsverket i Hjorthagen. Området är Stockholms första storskaligt serietillverkade område och ett av stadens främsta exempel på modernistisk bostadsarkitektur. Det aktuella planområdet planlades för garage till bostäderna samt park. På platsen har det dessförinnan förekommit stenbrytning. Parken löper runt hela Hjorthagen och kopplingen till den omkringliggande naturparken är en viktig del av den modernistiska stadsplanen i Abessinien.



*Ortofoto (2012) över planområdet och dess omgivning*



## Planområdet idag

Planområdet utgörs av kv Jackproppen och delar av gatu- och parkområdet söder därom. Kv Jackproppen rymmer 58 parkeringsplatser i slitna garagelängor, mestadels uppförda med plåtfasad. Området sluttar kraftigt och har bitvis dramatiska nivåskillnader. Garagen ligger på en plåtå 10-15 meter nedanför Duschparkens höjd och ca 7-8 meter ovanför Abbisplan. Tidigare stenhuggeri på platsen har gett plåtå en tydlig rygg i en rasbrant mot norr. I väster stupar berget ner i en bergsskärning mot en lägre nivå. Nedanför garagen löper Böcklingbacken, en gång- och cykelväg som förbinder Abessinien med den nya bebyggelsen i Gasverksområdet. Området runt Abbisplan rymmer buskar och lövträd med ett fåtal värdefulla individer. Höjden ovanför garagelängorna har sparsamt med vegetation och stora ytor där berget går i dagen.

## Planförslaget

### Bebyggelse

Planförslaget innebär att området bebyggs med två mjukt svängda radhuslängor samt en förskola med fyra avdelningar kring en långsmal gård. Byggnaderna placeras i huvudsak på nuvarande garagetomt och anpassar sig till den omkringliggande terrängen, befintliga stigar och träd. Avsikten är att bebyggelsen, betraktad från Duschparken, kan komma att upplevas som en del av berget.



*Orienteringsbild som visar hur förslaget förhåller sig till befintlig och planerad bebyggelse*

Området bedöms rymma ca 40 yteffektiva mini-radhus, terrasserade så att alla får utsikt över Östermalm och sydväst. Förskolan placeras i bottenvåningen under den ena radhuslängan, som har sina entréer från förskolans tak. Radhusen föreslås att uppföras i två våningar, vilket gör att bebyggelsen uppgår till tre våningar ovan garage i den länga som även rymmer förskolan och 2 våningar ovan garage i den länga som vetter mot Abbisplan. Bostäderna har egna entréer men saknar trädgård. Ambitionen är att arbeta med massivträkonstruktioner och grästak för ett så naturligt och landskapsintegrerat uttryck som möjligt.



*Sektion genom föreslagen bebyggelse (Kjellander-Sjöberg/LAND arkitekter)*



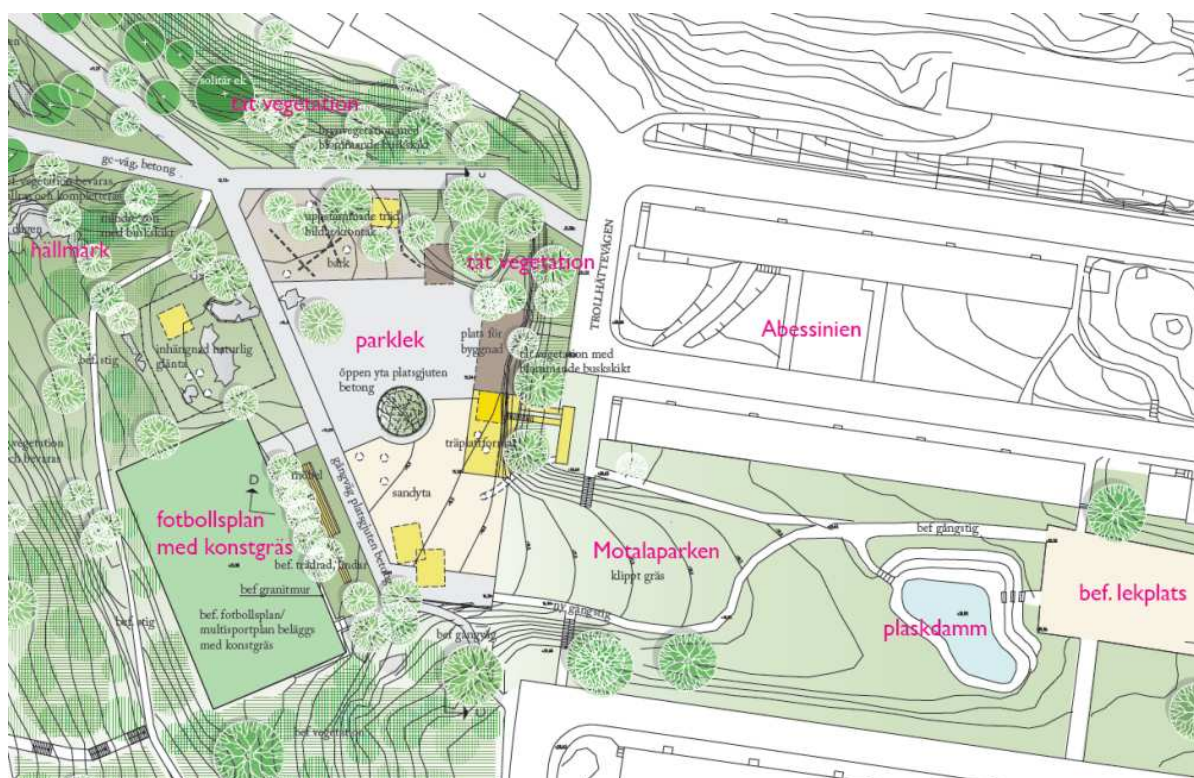
*Förslag till illustrationsplan (Kjellander-Sjöberg/LAND arkitekter)*



## Landskap och offentliga rum

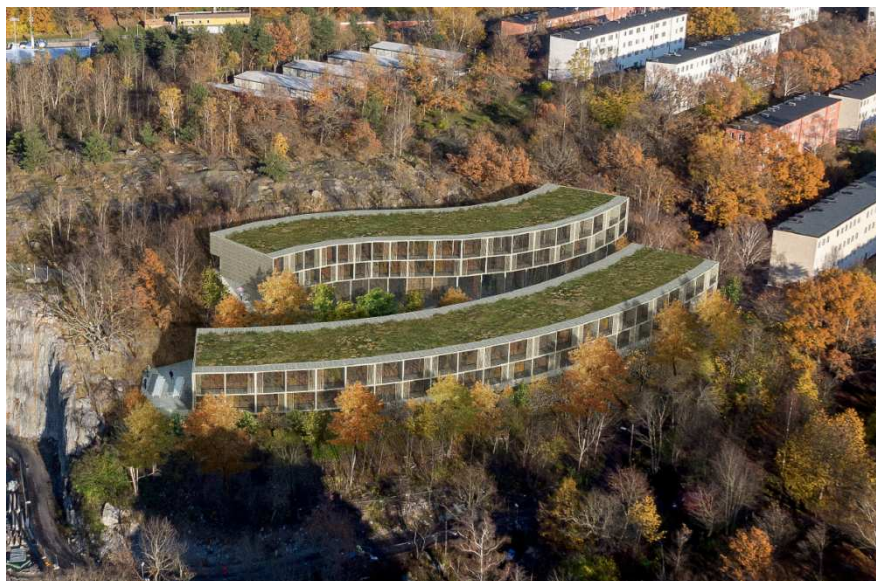
Förslaget bygger på idén att arbeta med bostäder och förskola som topografi i landskapet. Mot omgivande park placeras bebyggelsen direkt mot naturen, medan en halvoffentlig miljö med förskolegård skapas på en långsträckt gårdsyta mellan husen. Mot denna orienteras entréerna till såväl bostäder som förskola. I den från infarten räknat bortre ändan av gården föreslås att även en mindre del av den södersluttande naturmarken används som förskolegård. Den goda tillgången till näraliggande parkmark kompletterar denna yta.

Förslaget innebär att mindre parkområden med naturkaraktär i anslutning till den planerade bebyggelsen berörs. Dessa kompenseras dels genom tillskapandet av en grön bostadsgård och dels genom att en del av Trollhättvägen tas bort och ersätts med parkyta. Genom att ta bort vägen, som ligger på en bank, förbättras möjligheten att röra sig mellan Motalaparken och Abbisplan.



*Program för utformning av parken runt Abbisplan kopplat till Motalaparken.  
(Grontmij)*





*Illustrationer av föreslagen bebyggelse.  
Kjellander-Sjöberg/ LAND arkitekter.  
Överst: flygvy  
Mitten: bebyggelse från sydväst  
Nederst: gård*

**Trafik och parkering.**

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, ca 450 meter från Ropstens tunnelbaneentré och drygt 300 meter från lokalbuss, linje 55.

Förslaget innebär att befintliga garageplatser på tomten (58 st) ersätts samt att ytterligare 0,5 platser per planerad bostad anordnas i ett underjordiskt garage med infart från Älvkarleövägen. Angöring till byggnaderna löses via en entréplats i anslutning till områdets infart. Gårdsytan mellan byggnaderna är tänkt att hållas bilfri, för att skapa en lugn och skyddad miljö i anslutning till förskolan. Cykelparkeringsplatser skall anordnas med minst 2,5 platser per lägenhet.

En del av Trollhättevägen föreslås att tas bort och ersättas med parkmark. Det innebär att Abessiniens nedre del trafikmässigt delas upp i två separata delar som endast sammankopplas vid Porjusvägen. Detta innebär inte att några omvägar skapas, men ett fåtal parkeringsplatser på gata försvinner. Tillgången på gatuparkering i denna del av Hjorthagen bedöms dock som mycket god då samtliga gator är enkelsidigt utnyttjade. En översiktlig beräkning av antalet parkeringsplatser längs gatorna i Abessinien ger ett parkeringstal på ca 0,4 platser per lägenhet i området.

**Tillgänglighet**

Bostädernas entréer nås väderskyddat från angöringsplatsen vid områdets infart. Vid angöringen finns även sophantering, som nås inom 10 meter från Älvkarleövägen.

**Service**

Området ligger inom det omfattande stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen där social och kommersiell service successivt byggs ut. Förskola anordnas inom projektet. Grundskola, 1-9, planeras i närområdet. Livsmedelsbutik kommer att nås inom 300 meter.

**Störningar, risker och övrig miljöpåverkan**

Planområdet ligger lugnt, vid en lokalgata, och bedöms varken vara utsatt för störande buller eller påtagliga risker. Den viktigaste miljökonsekvensen att belysa i det fortsatta arbetet bedöms vara påverkan på den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen i Abessinien och påverkan på park och naturmiljö i närområdet.

**Behovsbedömning**

Denna startpromemoria kommer att användas för att inhämta underlag för behovsbedömning, om en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken kommer att vara nödvändig. Kontorets preliminära bedömning är dock att miljöpåverkan är mycket liten

och att en miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att vara nödvändig.

### **Tidplan**

Detaljplanen avses att arbetas fram med normalt planförfarande i enlighet med följande preliminära tidplan:

Samråd kvartal 2 2015

Granskning kvartal 1 2016

Antagande kvartal 2 2016

### **Ekonomi**

Planarbetet bekostas av byggherren.

### **Stadsbyggnadskontorets synpunkter**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet kommer att bidra positivt till platsen och tillföra området flera kvalitéer. Den föreslagna bostadsbebyggelsen skapar en tryggare koppling mellan Abessinien och den nya bebyggelsen vid gasverket, då transparenta och befolkade byggnader ersätter de slitna garagelängor som nu finns på platsen. Samtidigt är den föreslagna, förhållandevis låga exploateringen en viktig förutsättning för att behålla parkens värden. Bebyggelsen skall både genom sin skala och genom sitt arkitektoniska uttryck på ett hänsynsfullt sätt inordna sig i parken. Detta är viktigt både för att medge utblickar från den ovanför liggande Duschparken och för att inte bli för dominant i förhållande till den riksintressanta bebyggelsen i Abessinien och de lägre liggande delarna av parken. Det skall dessutom ses i relation till den höga bebyggelse som planeras att ersätta Gasklocka 4, som i motsats till den föreslagna bebyggelsen i Jackproppen är ett tydligt landmärke med påverkan på såväl stadsbilden i stort som dess närområde i Hjorthagsparken.

Projektet ger ett nödvändigt och välkommet tillskott av förskoleplatser, som annars hade behövt hanteras inom den planerade kvartersbebyggelsen i området. Förslaget möjliggör en förskolemiljö med hög kvalitet. Tillgången till en egen gård med naturkaraktär och goda solljusförhållanden liksom stora omkringliggande parkytor har ett högt värde i det i övrigt förhållandevis tätt exploaterade närområdet.

Genom att koppla ihop Motalaparken med området runt Abbisplan förstärks parkens sammanlagda värden, vilket också kompenserar för de mindre ytor som berörs kring bebyggelsen.



Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar om att påbörja planarbete för bostäder, förskola och park i kv Jackproppen.

SLUT