

Handläggare
Hans Andrasko
Telefon 08-508 27 313

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Jackproppen 1 i stadsdelen Hjorthagen (43 bostäder och förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

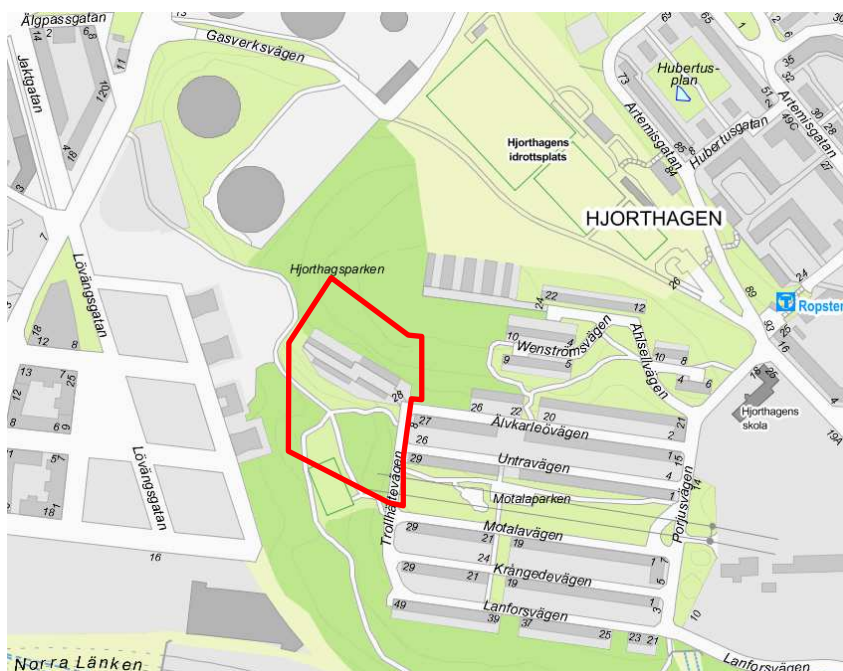
Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Planområdet ligger mellan bostadsområdet Abessinien i Hjorthagen och delar av Norra Djurgårdstaden väster om Hjorthagsparken. Marken ägs av staden och exploateringsnämnden har anvisat ca 40 st bostäder samt förskola med fyra avdelningar i kv. Jackproppen till Wallin Byggnads AB som avser uppföra bostadsrätter.



Planområdet markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor

Plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande, remiss- och samrådsredogörelse.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av relativt slitna garagelängor som tillhör det intilliggande bostadsområdet Abessinien. I syfte att nyttja marken mer effektivt ersätts nuvarande markanvändning på tomten med förskola och bostäder. Enligt stadsdelens prognoser finns ett behov av förskola och behovet av fler bostäder i Stockholm är stort. Genom att omvandla den ianspråktaga marken till en attraktiv boendemiljö och förskola samt rusta upp Hjorthagsparken och tillskapa en lekpark bedöms marken kunna nyttjas mer effektivt och tillföra stadsdelen ett större socialt och rekreativt värde. Bebyggelsen integreras varsamt i Hjorthagparkens naturlandskap med hänsyn till Abessiniens kulturvärden.

Stadsdelsförvaltningen kommer att driva förskolan och parkleksverksamheten. Exploateringskontoret är byggherre för parken och parkleken inom planområdet och fastighetskontoret är byggherre för parkleksbyggnaden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan.

Utlåtande

Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en förskola för ca 70 barn, bostadsbebyggelse om ca 40 lägenheter och en parkleksbyggnad genom en varsam integrering i Hjorthagparkens naturlandskap och med hänsyn till Abessiniens kulturvärden. Bostäder och förskola uppförs på redan i anspråktagen mark för garage och på naturmark som är brant och svårtillgängligt. Förskolan och parkleken bedöms utgöra viktiga sociala mötesplatser. Den planerade bebyggelsen och parkleken bedöms bidra till en mer befolkad och trygg passage mellan områdena. Vidare syftar planen till att koppla ihop Motalaparken och Hjorthagsparken genom att omvandla en bit av Trollhättevägen till park. Åtgärden skapar ett sammanhängande grönstråk med ett högre rekreativt värde. Planen möjliggör en passage för allmänheten mellan Abessinien, den planerade parkleken och förskolan, och Gasverksområdet norr om planområdet.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger mellan bostadsområdet Abessinien i Hjorthagen och delar av Norra Djurgårdstaden väster om Hjorthagsparken. Planområdet är totalt ca 15 600 m²



Flygbild från år 2012. Gasverksområdet ligger norr om Gasklocka 4.

Markägförhållanden

Marken ägs av staden. Planområdet omfattar del av fastigheterna Hjorthagen 1:1 och Jackproppen 1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten Jackproppen 1 arrenderas till en garageförening vars medlemmar utgörs av boende i bostadsrättsföreningarna Hjorthagshus och Värtahus i intilliggande Abessinien.

Markanvisning och upplåtelseform

Exploateringsnämnden har anvisat ca 40 st bostäder samt förskola med fyra avdelningar i kv. Jackproppen, Hjorthagen till Wallin Byggnads AB som avser uppföra bostadsrätter. Fastighetskontoret kommer att förvärva förskolan och bli en del av bostadsrättsföreningen. Förskolan är avsedd att drivas av stadsdelsförvaltningen. Exploateringskontoret är byggherre för parken och parkleken inom planområdet och fastighetskontoret är byggherre för parkleksbyggnaden. Stadsdelsförvaltningen kommer att driva parkleksverksamheten.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Detaljplaner

Kv. Jackproppen är planlagt för garage, avsedda att nyttjas av den angränsande bostadsbebyggelsen i Abessinien. Övrig mark inom planområdet utgörs av park- och gatumark. Planområdet omfattas av följande planer:

- Pl. 4543 (fastställd 1956)
- Pl. 2257 (fastställd 1940)
- Pl. 1368 (fastställd 1934)
- Dp 2008–12205 (fastställd 2010 med genomförande tid till år 2020)

Riksintressen

Området ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§). Abessinien utgör ett av funktionalismens mest betydelsefulla områden och är ett kärnvärde i riksintresset.

Planförslaget



Situationsplan. Planområde markerat med orange linje och kv. Jackproppen markerat med vit streckad linje.

Kv. Jackproppen

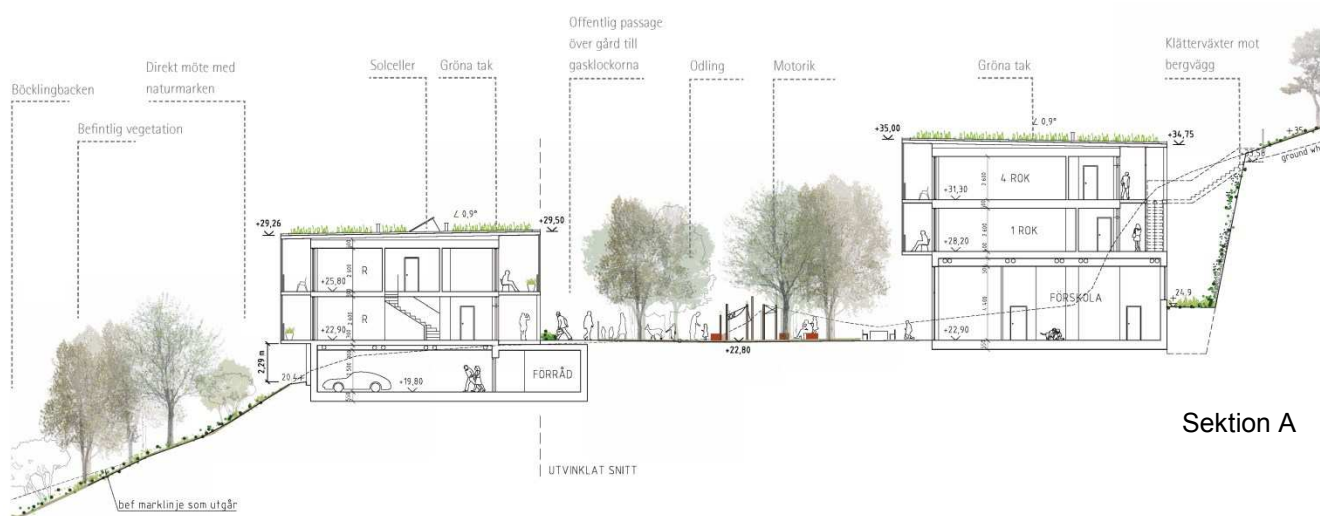
Två huskroppar med bostäder och förskola samt tillhörande friytor föreslås i läget där befintliga garagelängor är placerade. Ca 40 lägenheter och en förskola med fyra avdelningar ryms i huskropparna. Utformningen av byggnaderna inordnar sig i naturlandskapet bland annat genom att bebyggelsen underordnar sig Duschparkens höjd, att parken bäddar in bebyggelsen, att värdefulla träd bevaras kring bebyggelsen och att fasad- och takutformning inordnar sig diskret i parkmiljön.

Förskolegården är ca 1200 kvm vilket innebär drygt 16 kvm per barn. Kvalitéer som indelning i zoner, tillgänglighet, vegetation och topografi, solljus, samspel mellan ute och inne samt möjlighet till förståelse av sin omvärld bedöms tillfredsställande.

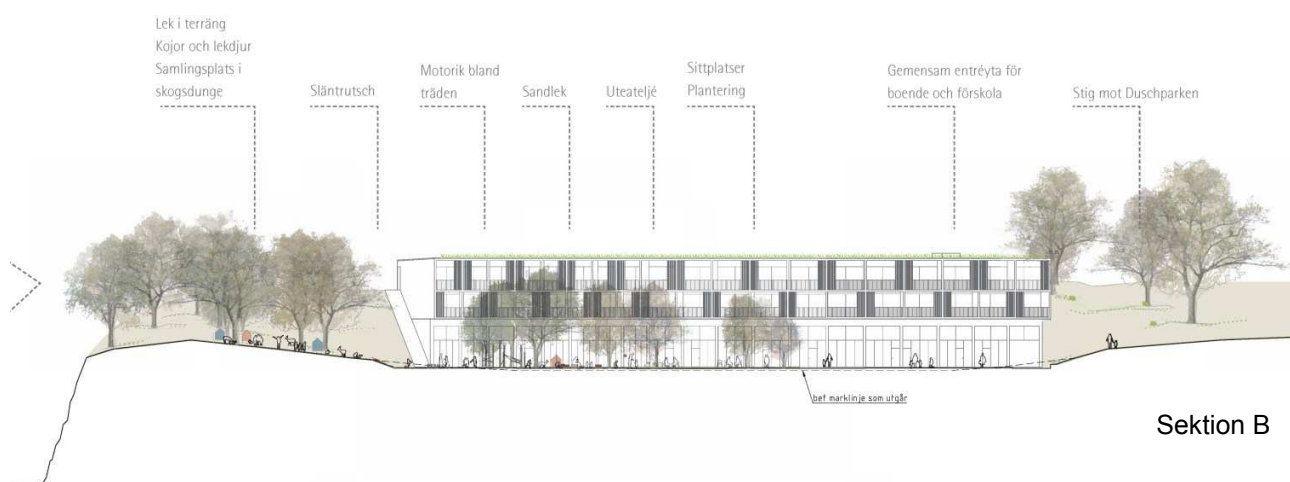
Parklek med parkleksbyggnad anläggs söder om Böcklingbacken. Duschparken förblir till största del orörd och Hjorthagsparken kommer således att omfatta både naturmark av vild karaktär samt av parkmark av mer anlagd karaktär. Trollhättevägens vägbank tas bort vilket sammanför Hjorthagsparken och Motalaparken till ett sammanhållande grönstråk. Utformningen av marken i parkleken syftar till att skapa stora flacka och lekbara ytor, vilket det är ont om i närområdet. Parkleksbyggnaden är placerad intill Trollhättevägen i syfte att möjliggöra stor lekbar yta och att lösa tillgänglighet utan att låta bilar åka ner i parken.



Situationsplan



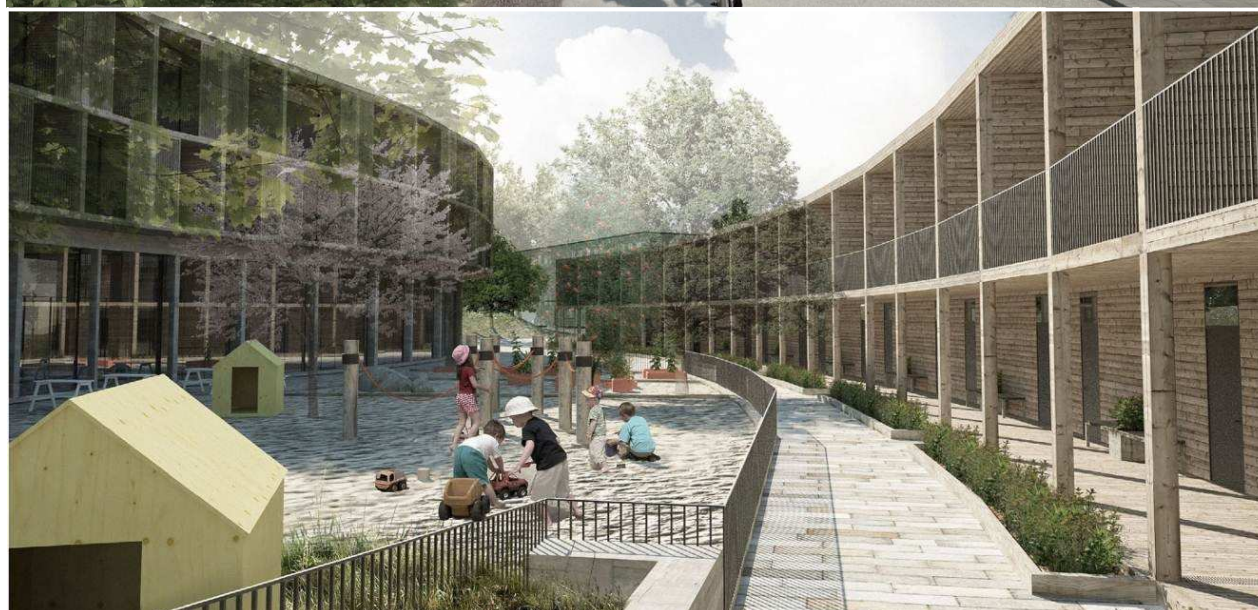
Sektion A



Sektion B

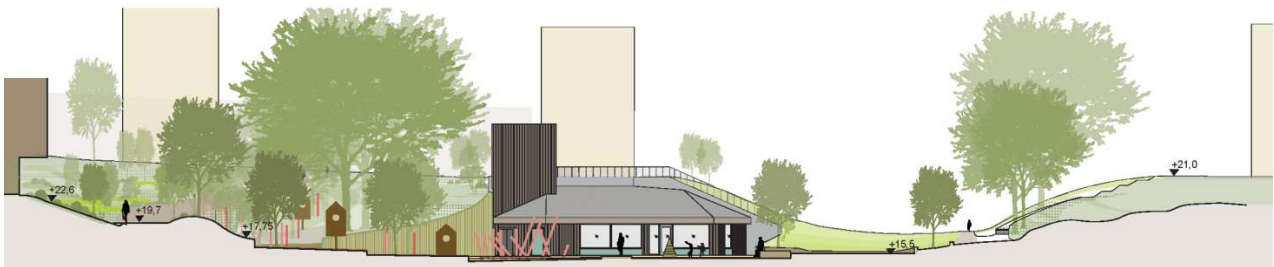


Vy 1. Vy från Duschparken.





Situationsplan över park och parklek. Illustrationsbilaga 2 innehåller samtliga utmarkerade sektioner och vyer. Röd streckad pil visar förslag på parkväg framtagen efter granskning som möjliggör en tillgänglig väg till Motalavägen.



Sektion E (relaterat till bilden ovan)



Vy över parkleken från ovan.

Planförslagets konsekvenser

Positiva konsekvenser av planförslaget bedöms vara att mark som i huvudsak utgörs av garage och svårtillgänglig parkmark omvandlas till attraktiv boendemiljö och förskola. Enligt stadsdelens prognoser finns ett behov av förskola och behovet av fler bostäder i Stockholm är stort. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förskolan och parkleken utgör viktiga sociala mötesplatser och att Böcklingbacken blir tryggare tack vare planerade bostäder. Kontoret anser således att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planen möjliggör även en passage för allmänheten mellan Abessinien, den planerade parkleken och förskolan, och Gasverksområdet norr om planområdet.

Trafik

Kontoret bedömer att bebyggelsen kan leda till en ökad biltrafik på gatorna, men att förändringen bedöms marginell och att intresset av bostäder, förskola och parklek väger tyngre än det bekymmer som en eventuellt ökad trafik kan upplevas vara.

Omvandlingen av del av Trollhättevägen till park innebär en utmanande målkonflikt mellan framförallt rekreationsvärde och framkomlighet samt kulturhistoriskt värde. Omvandlingen av Trollhättevägen bedöms inte påverka bilframkomligheten negativt. Fotgängare och cyklister påverkas mer negativt, men nya parkvägar och en ny trappa med cykelramp bedöms som en god kompensering för de förhållandevis få bostäder som berörs. Kontoret bedömer det lämpligt att använda marken för parkmark istället för gata då det rekreativa värdet av ett sammanhängande grönstråk och en mer attraktiv parklek väger tyngre än en nedsatt framkomlighet och förändring av kulturmiljön som det medför. Att behålla Trollhättevägens vägbank i ett sammanhängande parkstråk skulle innebära en för oattraktiv barriär i parken.

Parkering

Den parkeringsutredning som togs fram i planarbetet visar att det inte är ont om parkering på gator i Abessinien. Med stöd i parkeringsutredningen och stadens framkomlighetsstrategi bedömer stadsbyggnadskontoret att befintliga garageplatser kan ersättas med befintlig gatuparkering i närområdet. Parkeringen bedöms bli sämre för boende i Abessinien då boende kan få längre att gå till parkering och parkering inte kan ske inomhus. Kontoret bedömer att intresset av bostäder, förskola och ett sammanlänkat parkstråk väger tyngre än kvalitetsförändringen för parkeringen. Kontoret bedömer att det är positivt att befintlig gatuparkering i Abessinien som idag har låg beläggningsgrad används mer effektivt.

Naturmiljö och rekreation

Sammantaget bedöms områdets värde som naturmiljö och del i Stockholms ESBO-områden inte påverkas påtagligt negativt av föreslagen bebyggelse vid kv. Jackproppen och ny parklek. Avvägningen stödjer sig på bedömningen i den naturmiljöutredning som utförts i planarbetet. Förslaget innebär att mindre parkområden med naturkaraktär i anslutning till den planerade bebyggelsen i kv. Jackproppen tas i anspråk. Åtgärden kompenseras dels genom att en del av Trollhättevägen omvandlas till parkyta vilket skapar ett attraktivt större sammahängande grönstråk och dels i naturvärden i den planerade bebyggelsen som nyplanteringar på friytor och gröna tak.

Dagvatten

Positiva konsekvenser av dagvattenhanteringen för kv. Jackproppen är minskad belastning på fuktstråken och dammarna sydväst om kvarteret genom anslutning till det kommunala ledningssystemet och utjämningsmöjligheter i gröna tak samt dagvattenmagasin på gården som utjämnar upp till 20 mm nederbörd lokalt. Negativa konsekvenser är att relativt rent vatten från Duschparken avleds till avloppsledning.

Landskapsbild/ stadsbild

Kontoret bedömer att planförslagets utformning håller hög kvalitet och integreras varsamt i det lokala naturlandskapet och stadsbilden. Den nya bebyggelsen formar en ny årsring som särskiljs mot Abessinien genom tydlig inordning i Hjorthagsparken. Den nya bebyggelsen harmonierar med Abessiniens och naturens skala och riktning samt värnar Abessiniens tydliga kant i väster.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kontoret bedömer att planförslaget tar hänsyn till det kulturhistorisk värdefulla Abessinien genom placering, form och arkitektoniskt uttryck. Genom ett varsamt och kvalitativt utförande kan föreslagen bebyggelsen innebära en ny årsring av bebyggelse som på sikt bidrar till ny kulturhistorisk värdefull miljö.

Barnkonsekvenser

Kontoret bedömer förskolans friytor och läget vid Hjorthagsparken som positivt. Värde av en parklek med en verksamhetsbyggnad i ett centralt läge mellan både nya och gamla Hjorthagen bedöms som betydande.

Planprocess

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-06-09 – 2015-08-04.

Under samrådet inkom 29 yttranden, varav elva var från sakägare och övriga boende.

Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget och framhöll behovet av förskola, parklek och bostäder samt såg positivt på bostadsbebyggelsens utformning och anpassning till naturlandskapet och Abessiniens kulturvärden. Rådet till skydd för Stockholms skönhet avstyrkte planen och Stadsmuseet avstyrkte den del av planen som innebär att del av Trollhättevägen mellan Motalaparken och Hjorthagsparken tas bort för att slå samman parkerna. Synpunkter rörande trafiksäkerheten i korsningen Trollhättevägen och Älvkarleövägen samt möjligheten att behålla en gen koppling för cyklister mellan södra Abessinien och Böcklingbacken framfördes även. Synpunkter som framfördes av sakägare och övriga boende berörde flera olika frågor och var framför allt av negativ art. Främst handlade synpunkterna om att området blir mindre attraktivt då naturmark försvinner. Samtidigt framfördes flera synpunkter som krisiterade planförslaget för att marken bebyggdes för lite med tanke på bristen på bostäder och byggbar mark samt en önskan om en tätare och mer blandad stad. Andra negativa synpunkter handlade om en stökigare trafiksituation och försämring av förbindelse för gående och cyklister där Trollhättevägen ersätts med park.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-02-03 – 2016-03-02. Under granskningen inkom 19 yttranden. Sex remissinstanser framförde synpunkter kring planhandlingarna. Synpunkter av betydande vikt inkom från Trafikverket och länsstyrelsen som meddelade att en anslutning till Österleden planeras under planområdet och begär en begränsning i schaktdjup. Trafikkontoret och Stockholm vatten framförde att angöring till lastzon behöver bli mer trafiksäker. De synpunkter som har inkommit från närboende är i huvudsak lika de som inkom vid samrådet. Kritiken rör framförallt byggnader med bostäder och förskola, men även parkleken kritiserar.

Revidering efter granskning

Vid granskning har ett fåtal betydande synpunkter inkommit från remissinstanser, vilket har lett till revidering av planhandlingarna. Vidare har även några marginella justeringar av plankartan utförts. Revideringar av plankartan efter granskningen är följande:

1. Planbestämmelse om lägsta tillåtna schaktdjup har förts in på plankartan i syfte att möjliggöra eventuell anslutning till Österleden.
2. Gränsen för kv. Jackproppens kvartersmark har flyttats cirka tre meter söderut längs Trollhättevägen i syfte att möjliggöra trafiksäker angöring till lastzon.
3. Området söder om bostadsbebyggelsen där mur ej medges har utökats med den kvartermark som ligger i fonden på Älvkarleövägen i syfte att undvika stödmurar som bedöms utgöra ovarsamma avbrott av parkmarken i ett exponerat läge.
4. Prickmark på plankartan medger även uppförande av brandutrymningstrappa i syfte att möjliggöra brandutrymningstrappa på den västra gaveln av den norra huskroppen i kv. Jackproppen.
5. Planbestämmelsen v2 har förändrats till ”Ska vara öppen area mellan +22,5 och 29,5 meter över nollplanet” i syfte att möjliggöra mindre veckning av fasad inte bara på andra våningen utan även i markplan.

Revideringar har kommunicerats med berörda sakägare och remissinstanser. Kontoret bedömer att en ny granskning inte är nödvändig eftersom revideringarna inte innebär väsentlig förändring av planförslaget. Planbeskrivning uppdateras i aktuella delar utifrån ovan nämnda revideringar.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bebyggelsen utgör ett kvalitativt bidrag till platsen genom sin placering och utformning. Bebyggelsen placeras på ianspråktagen mark och på parkmark som är brant och svårtillgängligt. En attraktiv förskola möjliggörs och så många bostäder som möjligt tillskapas samtidigt som betydelsefulla natur-, rekreation- och kulturmiljövärden varsamt värnas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att marken är lämplig för det planerade ändamålet. Vad gäller inkomna synpunkter om att marken bör återställas till parkmark framhåller kontoret att syftet med planen är att pröva förskola, bostadsbebyggelse och parkleksbyggnad och inte återställande till parkmark. Enligt stadsdelens prognoser finns ett behov av förskola och behovet av fler bostäder i Stockholm är stort. Kontoret bedömer att den föreslagna parkleken och sammanfogningen av Hjorthagsparken och Motalaparken ger stora rekreativa och upplevelsemässiga värden som också på ett fint sätt länkar grönskan inom

Abessinien med de nyligen färdigställda bostäderna inom Norra Djurgårdsstaden väster om planområdet.

Kontoret bedömer det rimligt att ta viss naturmark i anspråk för att tillskapa de funktioner som det finns ett behov av och för att förskolgård och boendekvalitet med friytor ska tillgodoses. Bedömningen har stöd i naturmiljöutredningen liksom miljöförvaltningens remissvar.

Sammantaget bedömer kontoret att behovet av förskola, bostäder och parklek med byggnad samt de sociala och rekreativa värden som projektet tillför väger tyngre än de motvägande intressen som framförts vid samråd och granskning. Kontoret har bearbetat planförslaget utifrån delar av de synpunkter som inkommit vid samråd och granskning och bedömer att planförslaget hanterar dessa punkter på ett tillfredsställande sätt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslag till detaljplan.

SLUT