

Handläggare
Sandra Öhrström
Telefon 08-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hammarbyhöjden 1:1, område vid kvarteret Skolvärdinnan i stadsdelen Hammarbyhöjden (ca 125 bostäder varav 80 inom projektet Stockholmshusen)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Planförslaget innehåller ca 125 lägenheter, 80 lägenheter längs Garagevägen och 45 lägenheter längs Lidköpingsvägen, båda i stadsdelen Hammarbyhöjden. Planförslaget innebär att ett till två lamellhus placeras längs Garagevägen och tre punkthus placeras längs Lidköpingsvägen.

Exploateringsnämnden markanvisade den 14 april 2016 125 bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 varav 80 hyresrätter till AB Svenska Bostäder och 45 bostadsrätter till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Hammarbyhöjden är ett typiskt smalhusområde med lamellhus i 3-4 våningar och har höga kulturhistoriska värden. De kulturhistoriska värdena och karaktärskapande bebyggelsen ska studeras och beaktas i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret

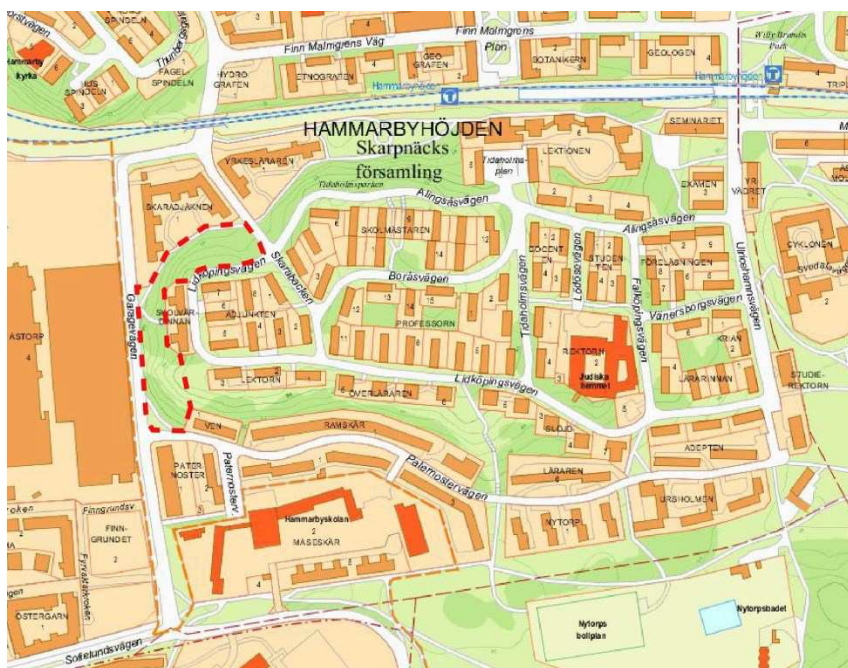
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Projektet är en viktig del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i Stockholmshusprojektet samt ligger inom nya tunnelbanans influensområde. Syftet med Stockholmshusprojektet är att öka takten på bostadsbyggandet med ett fokus på hyresrätter

med rimliga hyror. En komplettering i Hammarbyhöjden följer översiktsplanen och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om den centrala stadens utvidgning.

Stadsbyggnadskontoret anser att en komplettering på dessa två platser kan tillkomma på ett naturligt sätt i den befintliga bebyggelsestrukturen och samtidigt skapa nya goda boendemiljöer. Bebyggelsen längs med Garagevägen kan minska gatans och Hammarbydepås storskalighet och skapa en mer stadsmässig miljö. Både bebyggelsen längs Garagevägen och Lidköpingsvägen kan öka tryggheten i området samt stärka den lokala handeln.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planarbete nu kan startas och avser att under planprocessen utreda planeringsförutsättningarna närmare.



Unggefärligt planområdet markerat.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av ca 125 lägenheter på två platser i Hammarbyhöjden, 80 hyresrätter längs Garagevägen och 45 bostadsrätter längs Lidköpingsvägen. Den nya bebyggelsen ska medvetet förhålla sig till befintlig bebyggelse i skala, proportioner, byggnadsmaterial och färgsättning samtidigt som nya kvaliteter ska skapas. Befintliga kultur- och naturvärden är viktiga att beakta och värna.

Bakgrund

Bristen på bostäder är en av stockholmsregionens största utmaningar. I Stockholms stads budget för 2015 tydliggörs att takten på bostadsbyggandet ska öka och att fokus ska ligga på hyresrätter med rimliga hyror. Det långsiktiga målet om att bygga 140 000 lägenheter till 2030 kompletteras med ett delmål om att bygga 40 000 lägenheter till 2020. Som en del i detta ska de kommunalägda bostadsbolagen fördubbla sitt bostadsbyggande och kommunfullmäktige har gett de kommunalägda bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret i uppdrag att ta fram ett koncept för att göra det möjligt. Resultatet av detta arbete är Stockholmshusen. Ett Stockholmshus ska vara ett bra exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material, och de måste kunna förhålla sig till olika typer av befintlig bebyggelse.

Till och med år 2020 ska 3500-5000 bostäder av stockholmslustyp vara byggstartade. Bostadsprojekten fördelas i två etapper per år som innehåller omkring 750 bostäder/etapp. Första etappen startade hösten 2015 och ska vara byggstartad under 2017.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i västra delen av Hammarbyhöjden, söder om Skarpnäcks tunnelbana. Planområdet berör en fastighet, Hammarbyhöjden 1:1 och är ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet ligger inom det område söder om innerstaden som i översiktsplanen är utpekad som den centrala stadens utvidgning.

Översiktsplanen pekar på vikten att vid förtätning av dessa områden beakta värdet av den kulturhistoriska och karaktärskapande bebyggelsen från olika epoker, liksom betydelsen av attraktiva parker och naturområden.

Vision 2040

Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, beskriver att Stockholm ska utvecklas mot att bli en socialt, ekonomiskt, ekologiskt och demokratiskt hållbar stad. Stockholmshusen är ett bidrag till visionens mål om att skapa en levande stad där alla kan bo, med attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder.

Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen

Planområdet ingår i programmet för Hammarbyhöjden och

Björkhagen. Programmet var ute på samråd våren 2014 och planeras att antas under våren 2016. Programmet är en del i arbetet att till 2030 planlägga för 140 000 bostäder.

Under arbetet med programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen ska stadsbyggnadsprinciper för Garagevägen och Lidköpingsvägen tas fram som ska användas vid detaljplanering i området.

Gällande detaljplan

Planområdet berör två gällande detaljplaner, DP 87040 och DP 3656. Planområdet är idag planlagt som naturmark i de båda detaljplanerna.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade den 14 april 2016 125 bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 varav 80 hyresrätter till AB Svenska Bostäder och 45 bostadsrätter till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Kulturhistoriska värden och fornlämningar

Hammarbyhöjden är ett typiskt smalhusområde med lamellhus i 3-4 våningar. Platserna angränsas av smalhusbebyggelse från 1930-talet. Längs med Garagevägen finns några nyare tillägg av bebyggelse gjorda 1990-talet med 4-6 våningar som har en lite annan karaktär.

Inom området finns inga kända fornlämningar.



Befintlig smalhus- och punkthusbebyggelse längs Lidköpingsvägen söder om planområdet.

Natur

Planområdet är obebyggt och består av naturmark som bitvis är kuperad med berg i dagen, lövträd och tallar. I naturmarkens norra del går en parkväg mellan Garagevägen och Tidaholmsparken.

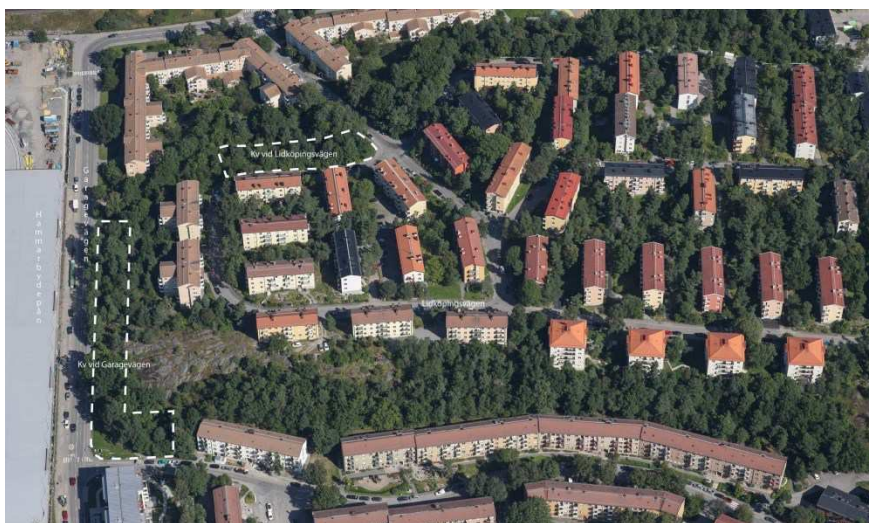
Naturmarken ingår i ett område som har ett ekologiskt värde.

Trafik

Planområdet nås från Garagevägen och Lidköpingsvägen. Området har god tillgång till kollektivtrafik med tre tunnelbanestationer inom 300-500 meter.

Planförslaget

Förslaget innebär nybyggnation av ca 125 lägenheter i flerbostadshus vid två platser i Hammarbyhöjden, 80 hyresrätter längs Garagevägen och 45 bostadsrätter längs Lidköpingsvägen.



De två platserna som föreslås för nybyggnation markerade.

Kvarter vid Garagevägen

Längs Garagevägen föreslås 80 lägenheter i ett eller flera lamellhus. Ny bebyggelse längs Garagevägen kan bidra till att den storskaliga miljön vid Hammarbydepån mildras och tryggheten öka längs med Garagevägen.

Kvarter vid Lidköpingsvägen

Längs med Lidköpingsvägen föreslås 45 lägenheter i 3 punkthus upplåtna med bostadsrätt. Ny bebyggelse längs Lidköpingsvägen kan ge ökad trygghet på en sträcka som idag mest används för parkering.

Gestaltungsprinciper

Den nya bebyggelsen ska medvetet förhålla sig till befintlig bebyggelse i skala, proportioner, byggnadsmaterial och färgsättning.

Den nya bebyggelsen vid Garagevägen ska placeras i suterräng om bebyggelsen placeras där marken är kuperad. Skogs- och bergspartiet mellan Garagevägen och Lidköpingsvägen värnas.

Den nya bebyggelsen vid Lidköpingsvägen ska placeras i suterräng och anpassas så att landskapsformen på platsen fortsätter vara tydlig. Bebyggelsen utformas så att det inte skapas en otrygg baksida mot parkvägen. Bebyggelsen ska ha entréer från både Lidköpingsvägen och parkvägen. Berg i dagen, lövträd och storvuxna tallar värnas.

Parkvägen som går mellan Garagevägen och Tidaholmsparken ska bevaras och fortsätta vara allmän. Parkeringsstället ska hållas lågt och parkering ska skapas under den nya bebyggelsen i garage.

I fortsatt planarbete ska följande frågor utredas:

- Buller och risk från Hammarbydepån
- Natur- och kulturvärden
- Parkering och angöring och trafik
- Barnkonsekvenser
- Placering, utformning och gestaltning
- Stads- och landskapsbild

Planförslagets konsekvenser

Kulturmiljövärden

Det kulturhistoriska värdet i stadsdelen minskar något då marken tas i anspråk. En komplettering vid Garagevägen kan ge viss negativ påverkan på kulturmiljövärdena då naturmarken är känslig för förändring och bergs- och skogspartiet i områdets södra är mycket känslig för förändring. En komplettering vid Lidköpingsvägen kan ge en negativ påverkan på kulturmiljövärdena då naturområdet har en hög känslighet för ändringar.

Sammanhängande band med natur runt smalhusbebyggelsen bryts. De ursprungliga intentionerna med området blir svårare att läsa av. Tilläggen i bebyggelsestrukturen som är gjorda på 1980-talet avviker och försvagar befintliga kulturmiljövärden något. Den nya bebyggelsen bedöms kunna bidra till att skapa nya kvalitéer och kulturmiljövärden.

Natur

Naturmark kommer tas i anspråk vilken har en viss negativ påverkan på naturvärdena. Men den nya bebyggelsen bedöms inte få en betydande påverkan på rekreation och grönstruktur. Den nya bebyggelsen bedöms kunna öka tryggheten och tillgängliggöra området då platsen idag är kuperad och svårtutnyttjad.

Buller

Planområdets angränsar västerut till Hammarbydepån och Garagevägen som båda kan utgöra buller- och riskfaktorer. Krav på

genomgående lägenheter kan komma att ställas beroende på buller situation. Den nya bebyggelsen kan ha en positiv påverkan som bullerskydd för befintlig bebyggelse om Hammarbydepån eller Garagevägen visar sig vara en bullerkälla.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras.

Planprocess

Planprocessen föreslås att drivas med standardförfarande.

Tidsplanen utgår från en handläggning där både tiden för samråd och granskning hålls så korta som plan- och bygglagen tillåter. Det innebär att nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, redovisas ärendet för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan

Start-PM	juni 2016
Samråd	mars 2017
Granskning	oktober 2017
Antagande	december 2017

Planavtal kommer att upprättas med AB Svenska Bostäder och Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en förtätning i Hammarbyhöjden, vid Garagevägen och Lidköpingsvägen. Platsernas kollektivnära läge, närhet till innerstaden, tillgång av god service och närhet till natur gör stadsdelen lämplig att komplettera. En komplettering av Hammarbyhöjden följer översiktsplanens och programmets visioner om den centrala stadens utvidgning.

Stadsbyggnadskontoret anser att en komplettering på dessa två platser kan tillkomma på ett naturligt sätt i den befintliga bebyggelsestrukturen och samtidigt skapa nya goda boendemiljöer. Bebyggelsen längs med Garagevägen kan minska gatans och Hammarbydepås storskalighet och skapa en mer stadsmässig miljö.

Både bebyggelsen längs Garagevägen och Lidköpingsvägen kan öka tryggheten i området samt stärka den lokala handeln.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att den nya bebyggelsen medvetet förhåller sig till befintlig bebyggelse i skala, proportioner, byggnadsmaterial och färgsättning. Samtidigt är det viktigt att den nya bebyggelsen får ett eget uttryck och skapar nya kvaliteter i Hammarbyhöjden.

Bebyggelsen längs Lidköpingsvägen ska placeras i suterräng för att värna naturvärden. Detta gäller även bebyggelsen vid Garagevägen om denna placeras där naturmarken är kuperad. Kontoret anser även att parkeringstalet ska hållas lågt för att kunna spara träd och värna naturvärden.

Stadsbyggnadskontoret anser att parkering ska placeras under bebyggelsen i garage för att tillskapa goda boendemiljöer och för att använda marken mer effektivt för natur och bostadsbebyggelse.

I fortsatt planarbete ska följande frågor utredas:

- Buller och risk från Hammarbydepån
- Natur- och kulturvärden
- Parkering, angöring och trafik
- Barnkonsekvenser
- Utformning och gestaltning
- Stads- och landskapsbild

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT