

Handläggare
Maria Haskas
Telefon: 0850815087

Till
Skarpnäcks stadsdelsnämnd
2021-09-02

Förslag till detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1 m fl vid Nytorps gårde i stadsdelarna Kärrtorp, Hammarbyhöjden, Björkhagen och Gamla Enskede

Svar på remiss, S-Dp 2016-20960, från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutar följande:

Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för del av Hammarbyhöjden vid Nytorps gårde har sänts till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som möjliggör cirka 650 bostäder, två förskolor, idrottshall och lokaler i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, att utveckla och stärka parken som mötesplats och som översvämningssyta för skyfall. Detaljplanen är en del av programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Åstorpsringen rätas ut och ges en mer stadsmässig utformning och två nya lokalgator föreslås. En avvägning har gjorts mellan den ekologiskt värdefulla miljön och intentionerna i översiktsplanen samt de bostadspolitiska målen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de värden som skapas är större än de värden som går förlorade.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är positivt att det kommer till nya bostäder i kollektivtrafikhärläge i Kärrtorp, Hammarbyhöjden och Björkhagen. De nya bostäderna får en attraktiv placering med stora natur- och rekreationsområden i omedelbar närhet och gärdet utvecklas för att bli en attraktiv mötesplats för rekreation och motion för fler. Det är positivt att ett nytt boende för seniorer ges plats och att två nya förskolor kan byggas. Förvaltningen kommer medverka i den fortsatta planeringen av dessa. Förvaltningen gör vissa medskick till det fortsatta arbetet kopplat till bland annat grönytekomensation, höjden på föreslagna byggnader, lägenhetsstorlek, behov av utökad kollektivtrafik och belysning av

gång- och cykelvägar. Förvaltningen påtalar också vikten av en modern och ändamålsenlig skyfallshantering.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som innebär att Nytorps gärde utvecklas som mötesplats med fler aktiviteter, cirka 650 bostäder, två förskolor, idrottshall, verksamheter och livsmedelsbutik.. Detaljplanen är en del av programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen, som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 16 juni 2016. Exploateringsnämnden beslutade 2018-12-10 och 2019-12-12 om markanvisning till sju byggaktörer däribland Sisab (Skolfastigheter i Stockholm AB). Förslaget har sänts till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande. Synpunkter på remissen ska vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast den 13 september 2021.

Ärendets beredning

Planförslaget har under samrådstitiden bl.a. visats på Skarpnäcks stadsdelsförvaltning där även en fysisk modell har visats. Något samrådsmöte har inte varit möjligt att hålla på grund av rådande pandemi.

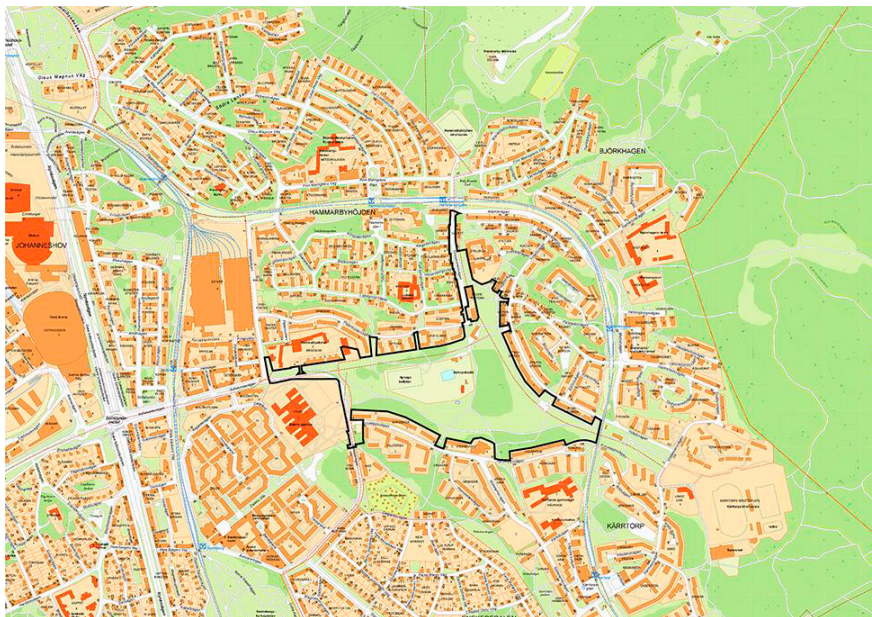
Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens stab och har behandlats i förvaltningsgrupp och i pensionärsrådet 2021-08-26. Stadsmiljögruppen har informerats om planförslaget 2021-06-10.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder, förskolor, idrottshall och lokaler i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, att utveckla och stärka parken som mötesplats och som översvämningssyta för skyfall.

Planområdet

Planområdet ligger norr om Kärrtorp, söder om Hammarbyhöjden och väster om Björkhagen. Planområdet tillhör till största del Kärrtorps stadsdel, en mindre del tillhör Hammarbyhöjden och Björkhagen.



Nytorps gårde är ett öppet fält i en öst-västlig dalgång. Mitt på fältet höjer sig en bergknalle med fornlämningar. Nytorps gårde omges av bebyggelsen i Kärrtorp, Hammarbyhöjden och Björkhagen. Stockholms stadsmuseum har pekat ut Björkhagen, norra Hammarbyhöjden samt Kärrtorp inklusive Nytorps gårde som särskilt kulturhistoriskt intressanta områden. Majoriteten av byggnaderna som omgärdar Nytorps gårde är gulklassade.

Nytorps gårde består främst av öppna marker i form av gräsmattor, fotbollsplaner och Nytorpsbadet. Centralt i området ligger ett höglänt parti med hällmarkstallskog och lövträdrika skogsbyrn. Delar av Nytorps gårde som har Högt naturvärde eller Påtagligt naturvärde är lokaliserade till det höglänta skogspartiet och till gårdets kanter. Nytorps gårde omfattas inte av några habitatnätverk eller ekologiskt särskilt betydelsefulla områden. Området utnyttjas för rekreation av många människor. Tillgången på grönytor är god i området genom flera kvartersparker, stadsdelsparken Nytorps gårde och Nackareservatet. Nytorpsbadet, som är gratis att besöka, har en bassäng på 25 meter och en plaskdamm.

Planförslag

Ny bebyggelse

Kvarter A - 78 hyresrättslägenheter för seniorer, Seniorgården AB



Bebyggelsen består av två lamellhus om fem våningar och möter trottoar utan förgårdsmark. Byggnadernas gavlar utförs med

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning
Staben

Björkhagsplan 6
Box 5117
121 17 Johanneshov
Växel 08-508 150 00
Fax 08-508 15 099
skarpnack@stockholm.se
stockholm.se

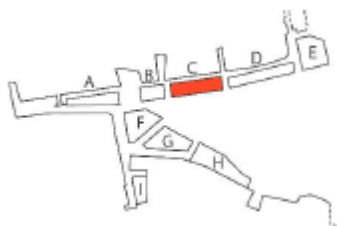
indragna balkonger. Under den östra byggnaden placeras ett parkeringsgarage som sticker upp cirka 1,5 meter över marken. Fasad utförs i tegel. I bottenvåningen placeras lokaler. Gården gestaltas som en grönskande trädgård med häckar och murar.

Kvarter B – idrottshall, Fastighetskontoret



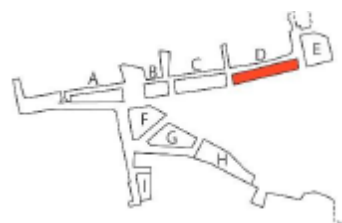
Bebyggelsen består av en fullstor idrottshall i tre våningar som möter trottoar utan förgårdsmark. Byggnadens huvudentré ligger i dess sydvästra hörn mot aktivitetsplatsen och lokalgatan. Fasaden utförs i mörkt rödbrunt tegel med inslag av trä i dörrar, fönster och skärmtak.

Kvarter C – 91 hyresrättslägenheter och 6 LSS-bostäder, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)



Bebyggelsen består av fyra lamellhus om fem våningar och möter trottoar utan förgårdsmark. Lamellhusen placeras med gavlarna mot lokalgatan för att skapa en front mot gårdet samt för att befintlig bebyggelse ska behålla sin kontakt med gårdet. Fasad ska utformas i tegel. Förslaget innehåller tre bostadsgårdar som utformas med plats för lek, samvaro och rekreation.

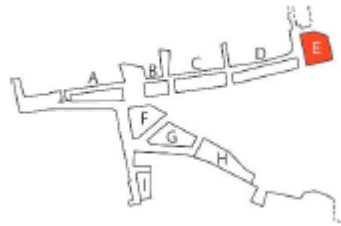
Kvarter D – 99 bostadsrättslägenheter, Primula Byggnads AB



Bebyggelsen består av fem punkthus om fem våningar och möter trottoar med en indragen bottenvåning. Punkthusen placeras mot lokalgatan för att skapa en front mot gårdet samt för att befintlig bebyggelse ska behålla sin kontakt med gårdet. I bottenvåningen mot lokalgatan finns en kommersiell lokal och ett miljörum. Fasad

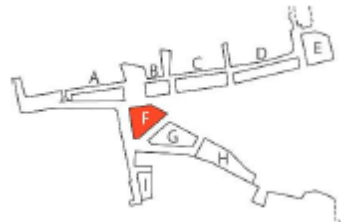
utformas i puts. Förslaget innehåller fyra mindre bostadsgårdar som utformas lätt upphöjda med plats för lek, samvaro och rekreation.

*Kvarter E – 61 hyresrättslägenheter och en förskola, Primula
Byggnads AB*



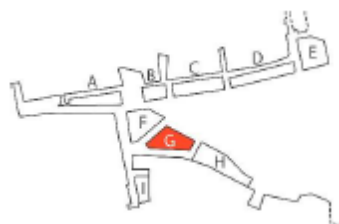
Bebyggelsen består av två lamellhus om fem våningar varav ett med en utstickande volym i en våning. I bottenvåningen på byggnaden i korsningen Ulricehamnsvägen och lokalgatan är en förskola placerad och i den södra byggnaden ett miljörum. Lamellhusen placeras vinkelrätt mot varandra för att förstärka rörelseriktningen längs lokalgatan och för att rama in förskolegården mot öster. Bostadsentréerna är placerade mot lokalgatan och gården. Fasad utformas i puts. Förskolegården beräknas bli cirka 1660 kvm.

*Kvarter F – 129 hyresrättslägenheter, Sveafastigheter och
Stockholm Parkering (områdets gemensamma parkeringsgarage)*



Bebyggelsen består av ett halvslutet kvarter i fem våningar. I det friliggande lamellhuset planeras ett kollektivboende. Bostadsentréerna är placerade mot gator och gården. I bottenvåningen finns flera kommersiella lokaler varav en där en livsmedelsbutik planeras. Fasad utformas i puts. Under kvarter F föreslås områdets gemensamma parkeringsgarage i tre våningar. Totalt innehåller garaget cirka 260 platser och Stockholm parkering kommer ha hand om driften.

Kvarter G – 129 bostadsrättslägenheter, Sveafastigheter



Bebyggelsen består av ett halvslutet kvarter och möter trottoar utan förgårdsmark. Bostadsentréerna är placerade mot gator och gården.

I bottenvåningen finns en kommersiell lokal mot gärdet. Fasad utformas i puts. Förslaget för gården innehåller ekosystemtjänster.

Kvarter H – förskola med sex avdelningar, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)



Bebyggelsen består av en förskola i två våningar med sex avdelningar för cirka 100 barn. Byggnaden är orienterad i nordsydlig längdriktning mot lokalgatan. Barnens huvudsakliga entréer ligger mot gårdssidan. Fasaden ska utföras i mörkt tegel. Förskolegården föreslås bli 4262 kvm.

Kvarter I – 67 bostadsrättslägenheter, Sveafastigheter



Bebyggelsen består av ett lamellhus om fem våningar och en mindre utstickande volym om en våning mot Fyrskeppsvägen. Byggnaden möter trottoar utan förgårdsmark. Bostadsentréerna är placerade mot gatan och gården. I bottenvåningen finns en kommersiell lokal. Fasad utförs i puts. Gården utformas med plats för lek, rekreation, vila och samvaro.



Gator, trafik och parkering

Åstorpsringen rätas ut och ges en mer stadsmässig utformning med gatuträd, gång- och cykelbanor samt angöring på båda sidorna av gatan. Gångtunnlarna under Åstorpsringen mellan Dalen och Nytorps gårde behålls. För att angöra den nya bebyggelsen och badet föreslås två nya lokalgator. Gatorna utformas med en prioritering för gång-och cykeltrafik. Förslaget innebär att en angöringsrad längs Ulricehamnsvägen med parkering tas bort och ersätts med en ny dubbelriktad cykelbana, vidare breddas gångbanan på gatans västra sida. Utformningen av ny lokalgata från Åstorpsringen till Ulricehamnsvägen är anpassad för att möjliggöra en framtida busslinje. Bilparkering anordnas i fyra garage (under kvarter A, E, F och I) där alla har utfart mot lokalgator. Parkeringsstalet för området har bedömts till 0,45 parkeringsplatser/lägenhet.

Cykelparkering på allmän plats föreslås vid torget, Aktivitetsplatsen, Parktorget vid badet och vid busshållplatsen vid kvarter F. Det finns även viss plats för cykelparkering i gatans möbleringszon.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning
Staben

Björkhagsplan 6
Box 5117
121 17 Johanneshov
Växel 08-508 150 00
Fax 08-508 15 099
skarpnack@stockholm.se
stockholm.se

Natur, parker och torg

Nytorps gårde föreslås utvecklas som stadsdelspark med tydligare offentliga miljöer och fler aktiviteter. Gärdets öppna landskapsrum med de långa siktlinjerna, och skogsdungen mitt på gårdet, bibehålls och stärks. Nya värden utvecklas med entréer, platsbildningar, torg, aktivitetsplatser och en mindre scen.

Skogsbrynet längs gårdets södra kant föreslås förstärkas och utvecklas med ett antal typbiotoper för att öka den biologiska mångfalden. Ett ek- och hasselstråk utvecklas i den nordöstra delen för att tillföra området fler ekologiska och upplevelsemässiga värden. Stråket förbinder de värdekärnor av ek som finns öster om Nytorps gårde med de som finns i Hammarbyskogen. För att stärka den biologiska mångfalden i området föreslås ängsmark planteras på ett par ställen på gårdet. Den norra delen av gårdet föreslås utvecklas med stadsodling.

Fastighetskontoret har fått i uppdrag att utreda förutsättningarna för att renovera och utveckla Nytorpsbadet. Befintlig 25-metersbassäng renoveras och en ny barnplaskbassäng anläggs. Befintlig entré föreslås flyttas och placeras vid den nya lokalgatan.

Dagvatten och skyfallshantering

En samlad dagvattenutredning för allmän plats och kvartersmark har tagits fram enligt stadens dagvattenstrategi. Utredningen visar att flödena från området i framtiden förväntas öka. Nytorps gårde utgör en lågpunkt och kommer fortsättningsvis fungera som en översvämningsyta vid 100-årsregn. Skyfallsvatten hanteras främst genom att skapa ytliga uppsamlingsplatser på tre platser; vid Aktivitetsplatsen, vid Västra gårdet samt vid Östra gårdet. För att hantera skyfallet föreslås fyra större åtgärder på allmän plats samt att den nya bebyggelsen säkras för att klara stående vatten mot fasad.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Ett av tre delområden som i naturvärdesinventeringen är klassade som Högt naturvärde är inte möjligt att spara vid planens genomförande. Föreslagen byggnation bedöms inte ha betydande inverkan på naturvärden eller habitatnätverk. En avvägning har gjorts mellan den ekologiskt värdefulla miljön och intentionerna i översiktsplanen samt de bostadspolitiska målen. Bedömningen är att de värden som skapas är större än de värden som går förlorade.

Synpunkter och förslag

Allmänt

Förvaltningen anser att det är positivt att det kommer till nya bostäder, varav 78 seniorbostäder, i kollektivtrafiknära läge i Kärrtorp, Hammarbyhöjden och Björkhagen. De nya bostäderna får en attraktiv placering med stora natur- och rekreationsområden i omedelbar närhet och gärdet utvecklas för att bli en attraktiv mötesplats för rekreation och motion för fler. En upprustning av Nytorpsbadet ser förvaltningen som en viktig förutsättning för det. Byggnationen kommer även öka centrumens kundunderlag vilket är välbehövligt för att centrumen ska ha en fortsatt positiv utveckling. Vid en så här omfattande exploatering är det viktigt att barns möjlighet till lek beaktas. Närheten till natur skapar möjlighet för fri lek och rörelse i anslutning till bostäderna, vilket är positivt.

Bostadsbebyggelse

Majoriteten av byggnaderna som omgärdar Nytorps gårde är gulklassade. Det är positivt att den nya bebyggelsen bestående av lamellhus och punkthus ansluter till angränsande bebyggelse. Den nya bebyggelsen ges en enhetlig skala men avviker i höjd mot smalhusens trevåningsskala. Förvaltningen anser att möjligheten att bygga högre hus mot Dalen/Åstorpsringen och lägre mot Paternostervägen/Ulricehamnsvägen bör prövas. I de angränsande stadsdelarna råder det idag brist på större lägenheter, därför anser förvaltningen att fler större lägenheter (3 rok – 5 rok) behöver prioriteras. Vidare anser förvaltningen att det vore önskvärt att det utmed lamellhusen skapas förgårdsmark mot lokalgatan. Det är ett positivt karaktäristiskt inslag i gatubilden i samtliga angränsande stadsdelar som ger möjlighet till grönska och social samvaro. Förvaltningen ser gärna att den nya bebyggelsen får gröna väggar som kan ge många ekosystemtjänster och en grönare stadsmiljö.

Förskola

Inom detaljplaneområdet planeras två nya förskolor. En friliggande förskola med sex avdelningar i kvarter H och en förskola med sex avdelningar i bottenvåning i kvarter E. Förvaltningen har i tidigare kontakt med exploateringskontoret framfört att friliggande förskolor är att föredra framför förskolor i bottenvåning. Den föreslagna gården tillhörande förskolan i bottenvåning (6 avdelningar) beräknas bli cirka 1660 kvm. Förvaltningen anser att storleken på gården är för liten i förhållande till antalet barn (cirka 100). Den kan jämföras med den friliggande förskolans gård, också 6 avdelningar, som beräknas bli 4262 kvm. Inom planområdet ligger Ängens förskola och i närområdet finns även förskolan Solskenet, Långe Erik och Skördevägen. De nya förskolorna behöver möta upp nybyggnationen samt eventuellt ersätta de förskolor i närområdet som har tillfälliga bygglov. Stadsdelsförvaltningen kommer att se

över behovet av förskoleplatser i området och ha en fortsatt dialog kring detta med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och SISAB. I det arbetet är storleken på de planerade bostäderna en högst relevant fråga.

Natur, parker och torg

Förslaget innebär en stor förändring för de som bor och vistas i närområdet då ett bostadsnära naturområde bebyggs. Närhet till natur är viktigt och den biologiska mångfalden värderas högt av många av de boende i stadsdelsområdet. Förvaltningen bedömer att de grönkompensationsåtgärder som föreslås i planförslaget är relevanta. Stora delar av Nytorps gårde består redan idag av slätterängar och förvaltningen välkomnar förslaget om att anlägga blommande ängsvegetation vid entréer in till gårdet. Förvaltningen har nyligen anlagt Stockholms första humlepark på Nytorps gårde, öster om det planerade kvarteret E. Förvaltningen vill säkerställa att parken som är uppskattad av såväl pollinatörer som människor och har positiv betydelse för den biologiska mångfalden bevaras.

Förvaltningen har under de senaste åren tagit emot flera synpunkter och medborgarförslag om en större skatepark på Nytorps gårde. Det har även inkommit önskemål om parkourpark i stadsdelen. Parkour nämns som en av de föreslagna aktiviteterna på de ytor för spontanidrott som ska inrymmas i aktivitetsplatsen (intill kvarter A och idrottshallen) vilket förvaltningen ser positivt på. Förvaltningen ser gärna att möjligheten att utveckla den befintliga skatepoolen på Nytorps gårde ses över inom ramen för planarbetet. Ett annat önskemål som förvaltningen ofta får från invånare i stadsdelen är anläggandet av nya hundrastgårdar och därför ser förvaltningen gärna att möjligheten att inrymma en sådan inom detaljplaneförslaget utreds. Det finns också ett stort intresse för odling inom stadsdelsområdet varför förvaltningen ställer sig positiv till de föreslagna odlingsmöjligheterna.

Gator, trafik och parkering

Planområdet har goda kollektivtrafikförbindelser. Tre tunnelbanestationer nås från planområdet (Blåsut linje 18, Hammarbyhöjden linje 17 och Björkhagen linje 17). Den gröna linjen är dock hårt belastad och även om utbyggnaden av tunnelbanan kommer att möjliggöra en ökad turtäthet på de gröna linjerna så ställer den befolkningsökning som nybyggnationen medför krav på fler alternativ. Utmed Åstorpsringen finns även en busshållplats som trafikeras av fem busslinjer men förvaltningen ser en stor utmaning i att klara av att möta en markant ökning av trafikanter i kollektivtrafiken. Förvaltningen ser ett stort behov av flera tvärförbindelser genom nya busslinjer och Spårväg syd, och

utgår ifrån att staden har en pågående dialog med region Stockholm i takt med att staden växer.

Förvaltningen ser positivt på att Åstorpsringen rätas ut och ges en mer stadsmässig utformning så att fältet fortsatt tillgängliggörs. För att angöra den nya bebyggelsen och badet föreslås två nya lokalgator. Gatorna föreslås utformas med en prioritering för gång- och cykeltrafik vilket förvaltningen välkomnar. Detta är viktigt inte minst för att motverka att gatan nyttjas för genomfartstrafik. För att fler ska välja hållbara transportmedel ser förvaltningen gärna att det planerade parkeringsgaraget innehåller olika mobilitetstjänster som underlättar detta.

Förvaltningen har under de senaste åren tagit emot flera synpunkter, medborgarförslag och skrivelser om bättre belysning på gång- och cykelvägarna över Nytorps gårde. En genomtänkt belysning i den offentliga miljön är viktig för trafiksäkerheten och för att människor ska uppleva staden som trygg. Artificiellt ljus kan påverka den biologiska mångfalden negativt varför det är viktigt att belysning planeras med hänsyn till såväl säkerhet och trygghet som till djur och natur. Därför anser stadsdelsförvaltningen att en översyn av belysningen av de allmänna gång- och cykelstråken bör vara en självklar del i det fortsatta arbetet.

Dagvatten och skyfallshantering

Nytorps gårde är idag en översvämningsyta för skyfall och de senare årens skyfall och översvämnningar har visat på vikten av en ändamålsenlig och modern skyfallshantering. Genomförandet av detaljplanen bedöms minska översvämningskonsekvenserna för en stor del av den befintliga bebyggelsen i området vilket är positivt. Förvaltningen välkomnar också de ytterligare åtgärder som planeras under kommande skeden av planarbetet för att säkerställa hanteringen av större volymer på ett kontrollerat sätt. I det arbetet anser förvaltningen att det är viktigt att se dagvattenanläggningar och skyfallsåtgärder som en naturlig del av stadsmiljön där hänsyn tas till funktion, estetik, säkerhet och biologisk mångfald.

Maria Mathiasson Laxvik
Stadsdelsdirektör

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning
Staben

Björkhagsplan 6
Box 5117
121 17 Johanneshov
Växel 08-508 150 00
Fax 08-508 15 099
skarpnack@stockholm.se
stockholm.se

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Samrådsbrev

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Maria Mathiasson Laxvik, Stadsdelsdirektör	2021-08-24