

Handläggare
Maria Haskas
Telefon: 0850815087**Till**
Skarpnäcks stadsdelsnämnd
2022-04-28

Detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. Sjöstadshöjden i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Södra Hammarbyhamnen

Svar på remiss, S-Dp 2016-13579, från
stadsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutar följande:

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. Sjöstadshöjden i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Södra Hammarbyhamnen har sänts till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande. Förslaget möjliggör cirka 4000-5000 kontorsarbetsplatser, hotell, ca 400-500 bostäder, ny bro, nya torg och gator, en förskola med sex avdelningar och en lekplats. Detaljplanens syfte är att utveckla Hammarbyvägen till ett urbant stråk samt utveckla det strategiska sambandet mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad för att uppnå målet om en sammanhängande stad. En avvägning har gjorts mellan den ekologiskt värdefulla miljön och intentionerna i översiktsplanen samt de bostadspolitiska målen.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till detaljplanens syfte att överbrygga barriärer och bättre koppla samman Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad, samt utveckla området med både bostäder och verksamheter. Trots de anpassningar som gjorts innebär dock planförslaget negativa konsekvenser framförallt för naturmiljön och spridningssambandet. Förvaltningen anser därför att vidare utredningar avseende hur spridningssamband ska kunna bibehålla sin funktion är nödvändiga. Därtill önskar förvaltningen vara delaktig i arbetet med grönkompensation och kommer arbeta för att den förskolegård som planeras inom planområdet så långt det är

möjligt får en naturlig utformning. Förvaltningen gör även vissa medskick till det fortsatta arbetet kopplat till bland annat tidplan för planerat ibruktagande av förskolans lokaler och den eventuella påverkan som Östbergatunnelns byggetablering kan innebära för den, att en ny bro föreslås istället för överdäckning av Hammarbyvägen och de utmaningar som finns i att åstadkomma ett urbant stråk på en väg som är transportled för farligt gods.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som möjliggör för cirka 4000-5000 kontorsarbetsplatser, hotell, cirka 400-500 bostäder, ny bro, nya torg och gator, en förskola med sex avdelningar och en lekplats i stadsdelarna Hammarbyhöjden (Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde) och Södra Hammarbyhamnen (Södermalms stadsdelsnämndsområde). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och ligger inom område utpekade som ”Stadsutvecklingsområde komplettering”. Även i Program Hammarbyhöjden och Björkhagen är området utpekade som lämpligt för utveckling genom bland annat bostadsbebyggelse. Förslaget har sänds till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande. Samrådstiden sträcker sig till den 25 april 2022. Förvaltningen har begärt utsträckt tid till efter stadsdelsnämndens sammanträde den 28 april.

Ärendet

Detaljplanens syfte är, i enlighet med översiktsplanen, att utveckla Hammarbyvägen till ett urbant stråk i form av ett attraktivt, levande och sammanhängande stadsrum. Planförslaget syftar även till att utveckla en del av det utpekade strategiska sambandet mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad som är viktigt för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Detaljplanen ska möjliggöra nya byggrätter för ca 4000-5000 arbetsplatser, cirka 400-500 bostäder i bostads- och hyresrätt, ett hotell, en förskola, nya torg/platsbildningar och en lekplats. Exploateringskontoret har anvisat mark för verksamheter till NCC, Humlegården och Fabege. Mark för bostäder har markanvisats till JM, Sveafastigheter, SBB och Familjebostäder.

Planområde

Planområdet omfattar ca 9,7 hektar och gränsar i norr mot kvarteren norr om Hammarby fabriksväg och mot Virkesvägen samt i öster och väster mot Hammarbymotet respektive cirkulationsplatsen vid Textilgatan. Planområdets södra del omfattar del av slätten upp mot Hammarbyhöjden söder om Hammarbyvägen.



Ortofoto med planområdet i vit linje.

Naturmarken söder om Hammarbyvägen ingår i stadens gröna infrastruktur som utgörs av både kärnområde och spridningszon mellan Nackareservatet och Årstaskogen-Årstaholmars naturreservat. Tillgången till rekreation och friluftsliv i närområdet är god. Nackareservatet ligger nordost om planområdet och är ett regionalt intresse som grönkil och rekreativ målpunkt. Hammarbyskogen utgör ett sammanhängande och populärt rekreationsområde med en stor variation av funktioner, miljöer och naturupplevelser. I Hammarby sjöstad finns tillgång till mer urbana park- och kajmiljöer.

Planområdet innehåller mycket stora nivåskillnader med delar av höga bergspartier och sluttande markyta ner mot Hammarbyvägen. Hammarbyvägen och Hammarby fabriksväg utgör, tillsammans med den höga förkastningsbranten mot Hammarbyhöjden i söder, en kraftig barriär mellan stadsdelarna. Norr om Hammarbyvägen ingår tre verksamhetskvarter i planområdet. Söder om Hammarbyvägen saknas bebyggelse förutom det höga Hammarbytornet. Enligt Stadsmuseets klassificeringskarta är fastigheten Korphoppet 1 gulklassad (positiv betydelse för stadsbilden) och Hammarbytornet söder om Hammarbyvägen grönklassad (särskilt värdefull bebyggelse).

Inom ett par hundra meter från planområdet finns flera förskolor och skolor inom såväl Södermalms som Skarpnäcks stadsdelsområde. I såväl Hammarby sjöstad som Hammarbyhöjden finns mataffärer, apotek, caféer och restauranger med mera. Inga bussar trafikerar Hammarbyvägen eller Hammarby Fabriksväg. Längs Hammarby Allé (ett par hundra meter norr om planområdet)

går spårvagn och bussar och Gullmarsplan ligger drygt 500 meter väster om planområdet.

Det föreligger inte risk för översvämning och inga fornlämningar finns inom planområdet.

Planförslaget

Planförslaget omfattar cirka 4000-5000 arbetsplatser i kontor, cirka 400-500 bostäder i bostads- och hyresrätt, ett hotell, en förskola, nya torg/platsbildningar och en lekplats. Av hänsyn till transporter av farligt gods utgörs den föreslagna bebyggelsen längs Hammarbyvägen till största delen av kontor. Huvuddelen av bostäderna planeras längs den nya gatan och vid Kalmgatans förlängning. Cirka 30 procent av bostäderna föreslås byggas som hyresrätt och cirka 70 procent som bostadsrätt. I planen eftersträvas inslag av större lägenheter vilket Hammarbyhöjden lider brist på. Möjlighet finns att markanvisa för ytterligare cirka 30 lägenheter öster om planområdet genom att lägga till ytterligare ett punkthus i anslutning till den föreslagna vändplanen. Planen ger utrymme för totalt cirka 115 000 kvm ljus BTA kontor, handel och hotell.



Illustrationsplan över planområdet.

Nya byggnadskvarter delområde 1



Orienteringskarta med delområden för gestaltning och kvartersbenämningar.

Kvarter A1

Består av kontorsbyggnader varav en utgörs av en byggnadsvolym i nio våningar mot väst samt två lägre byggnadsvolymer i sex respektive sju våningar mot öst.

Kvarter A2

Består av en bostadsdel som utgörs av en byggnadsvolym i elva våningar mot öst och en i sju våningar mot väst.

Kvarter B1

Byggnadsvolymen utförs i sju våningar mot Hammarbyvägen och delas i två delar.

Kvarter B2

Byggnadsvolymen utgör fondmotiv för torget norr om Hammarbyvägen. Bygganden utförs i åtta våningar med en översta indragen våning. I öster mot föreslagna bron föreslås en trappa som följer byggnadens form från Hammarbyvägen upp mot Tornplatsen.

Kvarter C1, C2 och C3

Den befintliga kontorsbyggnaden i Triåkfabriken 4 och markparkeringen i Triåkfabriken 12 (C1) ersätts av en ny kontorsbyggnad om 5-6 våningar. Den befintliga bilhallen och markparkeringen i Korhoppet 6 (C2) ersätts av en ny kontorsbyggnad på fyra våningar. I Korhoppet 5 och 7 (C3) föreslås på befintlig markparkering en ny kontorsbyggnad i sju våningar och en högre byggnadsvolym i 16 våningar som föreslås inrymma hotell.

Kvarter D + paviljong

Den befintliga byggnadsvolymen i Korhoppet 1 utökas västerut och möter den föreslagna bron med en ny huvudentré. Tillbyggnaden mot bron består av en lägre volym i två våningar och en högre volym mot Hammarbyvägen i sex våningar.

Tillbyggnaden längs Virkesvägen är en saxad volym i tre våningar. På den västra sidan om brofästet föreslås en paviljongbyggnad i två våningar.

Kvarter E

Bebyggelsen i kvarteret uppförs i tre likartade byggnadsvolymer på sju våningar separerade av åtta meter breda släpp.

Nya byggnadskvarter delområde 2



Orienteringskarta med delområden för gestaltning och kvartersbenämningar.

Kvarter F

Bebyggelsen består av två lameller mellan sex och åtta våningar höga. Bostadsgårdarna är vända mot naturmarken i söder.

Kvarter G

Bebyggelsen består av fyra punkthus som på grund av souterrängläget blir tio våningar mot gatan och åtta mot naturmarken.

Kvarter H

Bebyggelsen utgörs av fyra punkthus på sex våningar placerade kring en förlängning av Kalmgatan. De två byggnaderna i söder kopplas ihop med en lågdel i två våningar som innehåller garage och förskola.

Parker, torg, kopplingar och övriga offentliga rum

De nya, allmänna platserna orienteras som en sekvens längs den föreslagna nya gatan från Hammarby sjöstad upp mot Hammarbyhöjden och i dess möte med Hammarbyvägen i form av en ny bro. Ett mindre torg föreslås markera mötet mellan Heliosgatan och Virkesvägen. På den nya bronns södra sida föreslås mindre platsbildningar, dels vid brofästet, dels vid Hammarbytornet där flera gång- och cykelkopplingar möts där även ett nytt torg med lekplats nära skogen planeras.

Gator, bro och parkering

Hammarbyvägen föreslås sänkas och slås ihop med Hammarby fabriksväg till en stadsgata i Hammarby sjöstadens nivå. Från Virkesvägen föreslås en ny gata som leder söderut på den nya bron över Hammarbyvägen. Söder om bron föreslås en ny gata med tillgänglig lutning som leder vidare österut, upp längs Hammarbyskogens norrsluttning. Från Kalmgatans östra ände föreslås en förlängning mot sydöst av gatan som avslutas med en vändplan. Den nya gatan längs Hammarbyskogens norrsluttning och Kalmgatans förlängning möjliggör den större delen av bostäderna i planförslaget. Två gränder på kvartersmark mellan Hammarbyvägen och Virkesvägen som idag har karaktären av ytor för inlastning avses av fastighetsägaren omgestaltas för att få ett öppnare uttryck och bättre möjliggöra passage för gång och cykel. Parkering för tillkommande kontor, andra verksamheter och bostäder sker i garage på kvartersmark samt i vissa delar även i garage under allmän platsmark.

Konsekvenser

Uppskattningsvis planeras drygt fyra hektar naturmark/grönområde tas i anspråk för bebyggelse och vägar. Störst negativa konsekvenser bedöms planförslaget innebära för blandskogen med ädla lövträd i planområdets västra del, där naturvärdet är högt (klass 2). Planförslaget bedöms här innebära stora negativa konsekvenser då en stor del av en gammal blandskog med storväxta träd av ask och alm tas i anspråk, vilket innebär att livsmiljöer försvinner med påverkan på biologisk mångfald som följd. Det finns endast ett fåtal sådana miljöer i Stockholmsområdet. Föreslagen detaljplan innebär att gator och kvarter tar barrskogspartier i anspråk, främst i norra delen närmast Hammarbyvägen. Även förskoletomten i söder, samt delar av övriga kvarter innebär att ytor med främst tallar försvinner. Eftersom även till synes små planer tillsammans kan försvaga de ekologiska nätverken för barrskog och ädellövskog med negativa konsekvenser på spridningssamband och den biologiska mångfalden som följd, bör även den ackumulerade påverkan från planer och projekt på regional skala analyseras. Den viktigaste åtgärden är att bevara så mycket naturmark som möjligt inom planområdet, särskilt i de avsnitt av planen där stråket av naturmark är smalt redan idag, mellan Hammarbyvägen och Kalmgatan. Den förskolegård som planeras inom planområdet bör så långt det är möjligt ha en naturlig utformning för att utgöra en del av spridningssambandet. Förstärkningsåtgärder för ekar och andra ljuskrävande lövträd behöver ses över, kvarvarande ekar och lövträd bör skötas och hållas fria från igenväxningsvegetation som konkurrerar med ekarna och skuggar dessa. En skötselplan kan tas fram för att säkerställa att den ekologiska funktionen och kvaliteten bibehålls över tid.

Samråd

Planförslaget har under samrådstiden bland annat visats på Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings lokaler i Björkhagen. Stadsdelsförvaltningen har deltagit på samrådsmöte som ägde rum den 5 april.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens stab och har behandlats i förvaltningsgrupp och i pensionärsrådet 2022-04-21.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till detaljplanens syfte att överbygga barriärer och bättre koppla samman Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad, samt utveckla området med både bostäder och verksamheter.

Att komplettera bostadsbeståndet med såväl hyresrätter som bostadsrätter i olika storlekar, möjligen med övervikt på större lägenheter är välkommet i området. Det finns idag långt fler boende än arbetsplatser i söderort vilket leder till ökad trängsel i kollektivtrafiken och på genomfartslederna i Stockholm när människor tar sig mellan bostaden och arbetet. Därför anser förvaltningen att det av flera skäl är positivt att öka antalet arbetsplatser i Skarpnäcks stadsdelsområde.

Bevarande av naturvärden och ekologiska spridningssamband har i planen vägts mot behovet av bostäder och arbetsplatser samt ambitionen att skapa en sammanhängande stad med högre exploateringsgrad i kollektivtrafiknära lägen. Trots de anpassningar som gjorts innebär planförslaget negativa konsekvenser framförallt för naturmiljön och spridningssambandet. Förvaltningen anser att det är av vikt att i sammanhanget beakta även andra planer i närheten som tillsammans kan bidra till en ökad försvagning av de ekologiska sambanden. Detaljplan för del av Hammarbyhöjden 1:1 vid Cikadan (Hammarbyhöjdens Entré) var nyligen på samråd och angränsar till planområdet. Även det området har betydelse för den lokala och regionala grönstrukturen som försvagas i och med byggnation. Förvaltningen ser därför att vidare utredningar avseende hur spridningssamband ska kunna bibehålla sin funktion är nödvändiga under den fortsatta planprocessen. Förstärkningsåtgärder för ekar och andra ljuskrävande lövträd samt skötselplan för att säkerställa ekologiska funktioner föreslås i miljökonsekvensbeskrivningen. Förvaltningen önskar vara delaktig i arbetet med grönkompensation och instämmer i att den förskolegård som planeras inom planområdet så långt det är möjligt bör ha en naturlig utformning. Frågan om förskolegårdens

utformning tar förvaltningen med sig i den fortsatta samverkan med Familjebostäder kring planering av förskolan.

Förvaltningen ansvarar för att inventera och planera för att tillgodose behovet av förskolor inom stadsdelområdet. Behovet av förskoleplatser påverkas av hur mycket bostäder som byggs i området samt hur befolkningsprognosen utvecklas. I planeringen av förskolor ser förvaltningen till stadsdelområdet som helhet och hur behov och utbud påverkas av befintliga förskolebeståndet. För att nå ekonomisk bärighet behöver förskolans lokaler inrymma sex avdelningar. Förvaltningen kan se att projektets tidplan kan vara en risk om lokalerna inte är klara i tid för planerat ibruktagande samt Östbergatunnelns byggetablering och dess eventuella påverkan.

I tidigare skede har förvaltningen framfört att en överdäckning av Hammarbyvägen hade varit önskvärd och att det var viktigt att ekonomiska förutsättningar skapades i god tid så att den delen kunde genomföras. Det hade bidragit till en tillgängligare, tystare och trevligare miljö med renare luft. Halterna av partiklar (PM 10) längs Hammarbyvägen överstiger miljömålet vilket förvaltningen anser behöver studeras närmare i den fortsatta planprocessen. En överdäckning bedöms i planbeskrivningen, förutom att vara mycket dyr, medföra miljöer som upplevs otrygga och motverkar planens syfte att åstadkomma ett urbant stråk med levande stadsmiljö. I istället föreslås en ny bro som på ett säkert sätt överdäckar Hammarbyvägen. Förvaltningen ser positivt på levande bottenvåningar men ser en utmaning i att åstadkomma detta på en väg som är transportled för farligt gods.

Slutligen inser förvaltningen att ny bebyggelse i det aktuella området är ett stort ingrepp i närmiljön för de som bor i anslutning till Hammarbyskogen och att områdets topografi kommer att omvandlas till något annat än vad det är idag.

Maria Mathiasson Laxvik
Stadsdelsdirektör
Skarpnäcks stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Remissbrev

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Maria Mathiasson Laxvik, Stadsdelsdirektör	2022-04-19