

Handläggare
Stefan Larsson
Telefon 08-508 275 13

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Enskede gård 1:1 vid Hemskogsvägen i stadsdelen Stureby (cirka 40 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Karin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 40 nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge mellan Sockenplans och Svedmyras t-banestationer. Bebyggelsen kan bidra till att stärka kopplingen och öka tryggheten utmed Hemskogsvägen, som binder ihop Stureby och Enskedefältet. Nya bostäder i området bidrar till att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att cirka 40 bostäder som ligger på promenadavstånd från tunnelbana och som kan bidra till ökad trygghet på platsen motiverar att naturmark tas i anspråk. Ny bebyggelse ska gestaltas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och utformas med hänsyn till skyfallshantering samt ekologiska och rekreativa värden. En utgångspunkt är att planförslaget ska möjliggöra en verksamhetslokal, med potential att bidra till platsen och området.

Befintliga byggnader på Hemskogsvägens östra sida avses rivas. Planförslaget ska utformas för att behålla en öst-västlig spridningszon över Hemskogsvägen, norr om föreslagen bebyggelse.

Stockholm stad äger marken. Exploateringsnämnden tilldelade JM AB en markanvisning på 25 hyresrätter i flerbostadshus och 15 bostadsrätter i radhus 2021-11-12. Detaljplanen ingår i området för Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

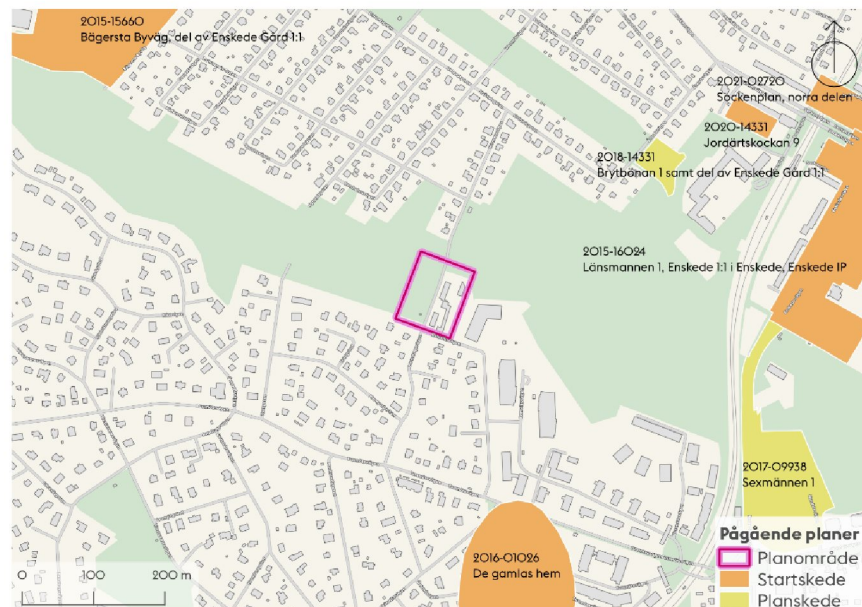
Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Bebyggelsen ska bidra med ökad trygghet utmed Hemsokogsvägen, som binder ihop Stureby och Enskedefältet.

Ny bebyggelse ska gestaltas utifrån en samtida tolkning av platsens topografiska förutsättningar, natur- och kulturvärden samt bebyggelsekaraktärer i intilliggande bebyggelse. Planförslaget ska utformas med hänsyn till skyfallshantering samt ekologiska och rekreativa värden. En utgångspunkt är att planförslaget ska möjliggöra en verksamhetslokal.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger utmed Hemsokogsvägen, mellan Stureby i söder och Enskedefältet i norr. Området utgörs av naturmark väster om Hemsokogsvägen och bebyggelse av industrikaraktär öster om Hemsokogsvägen. Den totala arealen är cirka 5 000 kvadratmeter.



Karta som visar ungefärligt planområde samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

Cirka 400 meter nordost om planområdet pågår detaljplanearbete med Brytbönan 1 (dnr 2018-14331). Detaljplanen omfattar en förskola med upp till sex avdelningar och väntas antas under 2022.

Ytterligare cirka 100 meter norrut pågår detaljplanearbete med Jordärtskockan 9 (dnr 2020-14331). Detaljplanen omfattar cirka 40 bostäder och beräknas gå på samråd 2022.

Cirka 300 meter söder om planområdet pågår detaljplanearbete med De gamlas hem (dnr 2016-01026). Detaljplanen omfattar cirka 50 nya bostäder. Detaljplanen beräknas gå på samråd under 2022.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller två detaljplaner vars genomförandetid gått ut. Gällande plan för området öster om Hemskogsvägen är Pl. 6345 från 1967 och innehåller upplagsområde, gata, park och vårdhem.

För Hemskogsvägen och väster därom gäller stadsplan Pl. 2214 från 1939. Planen innehåller park eller planterad allmän plats inom aktuellt planområde.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För att styra stadens utveckling mot stadens vision och för att möta bostadsbehoven på kort och lång sikt finns därtill fyra stadsbyggnadsstrategier.

En utbyggnadsstrategi är värdeskapande komplettering. Stockholm växer och hela staden behöver utvecklas för att bostads- och hållbarhetsmål ska uppnås. Exempel på värdeskapande komplettering är planering för flerbostadshus i villaområden, i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk. Det aktuella planförslaget vid Hemskogsvägen stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen om att stärka kopplingar mellan områden och att arbeta med att skapa trygga stadsrum. Planområdet ingår i område som enligt översiktsplanen kan prövas för komplettering.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Stureby, vid Hemskogen. Stureby är klassat som villastad. Det aktuella planområdet ansluter till en del av Stureby som karaktäriseras av både enfamiljshus och flerbostadshus. Radhus, parhus och mindre flerfamiljshus har uppförts både inom och i anslutning till den ursprungliga bebyggelsestrukturen. Detta gör att bebyggelsen har inslag från olika tidsepoker. Villastaden i Stureby omges i stora

delar av en krans av flerfamiljshus i varierande skala. Planområdet angränsar till både villastaden och dess krans av flerbostadshus.

På den norra sidan av Hemskogen ligger småstugeområdet Enskedefältet. Området karaktäriseras av ett rätlinjigt gatunät med enhetligt placerade mindre hus och tomter med grön förgårdsmark.

Ny bebyggelse bör utifrån en samtida tolkning utvecklas med hänsyn till platsens topografiska förutsättningar, kulturvärden och bebyggelsekaraktärer i intilliggande bebyggelse.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Byggnaders placering och anpassning till terräng, gata och grönska samt mångfalden av hustyper är kvaliteter att ta fasta på vid förtätning och komplettering i anslutning till villastad.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden tilldelade JM AB en markanvisning på 25 hyresrätter i flerbostadshus och 15 bostadsrätter i radhus 2021-11-12.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger i nordöstra delen av Stureby längs med Hemskogsvägen vid Hemskogen. Cirka 50 meter norr om föreslaget planområde ligger Enskedefältet. Planområdet omsluts av naturområdet Hemskogen i norr, väster och öster.

Öster om Hemskogsvägen finns idag byggnader i en våning som omsluts av stängsel och staket. Marken är till stora delar hårdgjord. Byggnaderna har fönster mot Hemskogsvägen och sluter sig mot Ramviksvägen. Öster om planområdet uppförs en ny förskola och Stureby sjukhemsområde ansluter med relativt storskaliga byggnader från 60-talet.



Planområdets ungefärliga utbredning inom röd linje. Vita streckade linjer illustrerar huvudsakliga gångförbindelser och stigar. Gröna linjer visar höjdkurvor.

Marken väster om Hemskogsvägen är en del av Hemskogen och består av kuperad trädbeväxt naturmark. Terrängen sluttar ner och planar ut mot Hemskogsvägen. Närmast vägen i den södra delen av planområdet står en transformatorstation. Hemskogsvägen har en gångbana utmed denna sida.

I Hemskogen finns många stora träd såsom tallar, björkar, lönnar och bergspartier. Norr om planområdet finns ett väl använt gångstråk i skogen i öst-västlig riktning. Inom planområdet finns flera mindre stigar som leder in i skogen. Höjdpartier finns på varsin sida om Hemskogsvägen.



Planområdets ungefärliga utbredning inom röd streckad linje, vy mot söder. Förskolan till vänster om planområdet i bild är under uppförande.

Markanvändning

Befintlig bebyggelse inom planområdet används idag av olika verksamheter, bland annat ett hunddagis samt ett byggföretag.

Stadsbild och karaktär

Planområdet ansluter till Hemskogen och ett flertal olika bebyggelsekaraktärer med en variation i typologi och skala. Både småskalig bebyggelse med villastadens karaktärsdrag och storskalig institutionsbebyggelse vid Stureby sjukhemsområde finns representerade. En ny större förskola är under uppförande.

Karaktärsskapande drag för småhusen i Stureby är att de har en utpräglad individuell utformning och att de är fritt placerade i ett trädgårdslandskap bland smala slingrande gator som följer terrängen.



Överst till vänster: Hemskogsvägen med grönt gaturum. Överst till höger: Befintlig bebyggelse med bland annat ett hunddagis i det föreslagna planområdet. Underst till vänster: Hemskogsvägen på del av sträcka genom Hemskogen, med Enskedefältet som skymtar i norr. Underst till höger: Gamlebo äldreboende, 60-talsbebyggelse med höga kulturhistoriska värden vid Ramviksvägen.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom planområdet har gul kulturhistorisk klassificering enligt Stadsmuseet. Det innebär att byggnaderna har positiv betydelse för stadsbilden eller är av visst kulturhistoriskt värde.

Vårdinrättningarna Gammelbyns ålderdomshem och Stureby sjukhem öster om planområdet är viktiga samhällshistoriska områden med stadsbildsmässiga värden. Enskedefältet norr om planområdet är ett enhetligt småhusområde uppfört mellan 1930 och 1932 som karaktäriseras av ett rätlinjigt rutnätsystem. Områdena är utpekade som kulturhistorisk värdefulla av Stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Hemskogsvägen är, som enda bilväg mellan Stureby och Enskedefältet, ett viktigt stråk. Sträckan genom Hemskogen, kan uppfattas som mörk och otrygg kvällstid. Avståndet till tunnelbanestationerna Svedmyra respektive Sockenplan är cirka 500 meter.

Miljö

Planområdet ingår i Strömmens tekniska avrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas.

Planområdet har använts som verksamhetsområde och det behöver utredas om det kan finnas markföroreningar på platsen.

Hemskogen består av äldre bland- och barrskog och är ett ekologiskt särskilt betydelsefullt kärnområde. Den ingår som en del i stadens övergripande gröna infrastruktur och är klassificerat som en livsmiljö för skyddsvärda arter.

Störningar och risker

Vid Hemskogsvägen finns risk för höga vattenflöden vid kraftiga skyfall. Enskedefältet har också utmaningar med risk för översvämningar vid kraftiga regn.

Stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

Teknisk försörjning

Väster om Hemskogsvägen står en transformatorstation, som försörjer planområdets befintliga bebyggelse med elektricitet.

Planförslaget

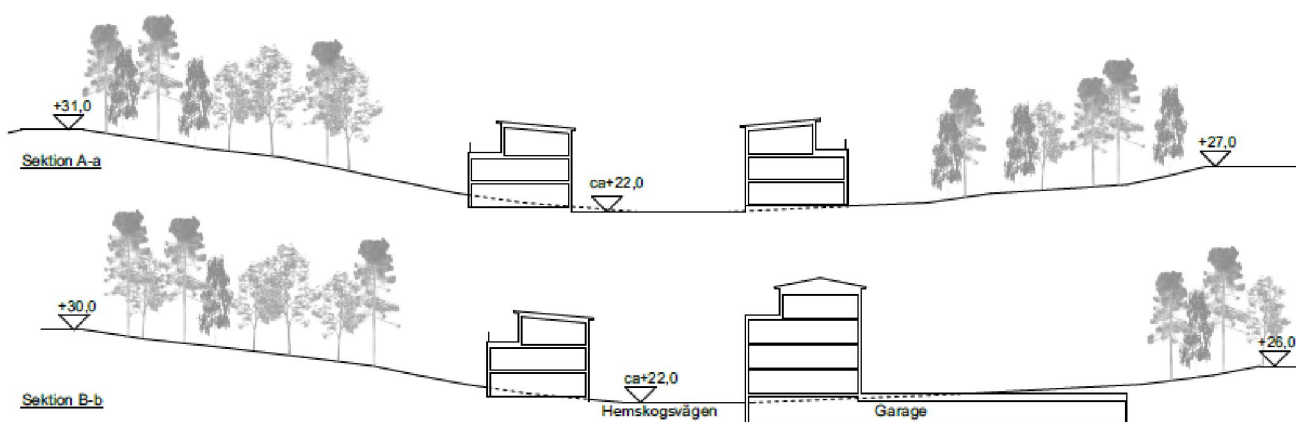
Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Bebyggelsen föreslås utformas i två till fyra våningar i flerbostadshus och radhus. Lokal i bottenvåning kan tillföra ytterligare stadskvaliteter längs med gatan. Parkering föreslås lösas i gemensamt garage under mark.

En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att befintliga byggnader på Hemskogsvägens östra sida rivs. En befintlig transformatorstation på den västra sidan behöver sannolikt flyttas till en annan plats inom eller i nära anslutning till planområdet.



Tidig skiss inför markanvisning. Antal byggnader, placering och typologi ska studeras under planprocessen. Bild: Ettelva Arkitekter.

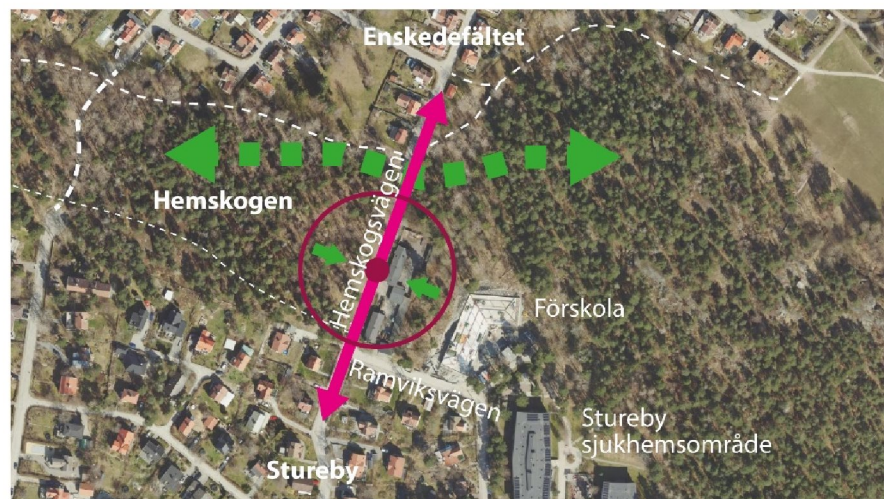


Tidiga sektioner inför markanvisning. Bild: Ettelva Arkitekter.

Typologi, skala och gestaltning ska studeras i relation till bland annat topografi, stadsbild och naturvärden.

Arkitektonisk idé

Ny bebyggelse bör utifrån en samtida tolkning utvecklas med hänsyn till platsens topografiska förutsättningar, kulturvärden och bebyggelsekaraktärer och i intilliggande bebyggelse. Nya byggnader ska placeras och utformas för att bidra till att stärka kopplingen mellan Stureby och Enskedefältet med ökad tryggheten längs med Hemskogsvägen. Nya byggnader ska också placeras för att bibehålla det öst-västliga gångstråket i skogen norr om föreslaget planområde och säkerställa att Hemskogens östra och västra delar tydligt hänger ihop. Byggnader bör placeras och gestaltas för att främja närheten till natur där naturen tillåts vara en del av stadsbilden även framgent. Karaktärsskapande och ekologiskt viktiga träd bör om möjligt sparas.



Konceptbild som beskriver förslagets arkitektoniska idé.

En verksamhetslokal inom planområdet kan bidra till att öka tryggheten längs med Hemskogsvägen och bli en mötesplats för förbipasserande och boende i Stureby och Enskedefältet. Befintliga byggnader inom området, som har gul kulturhistorisk klassificering enligt Stadsmuseet, föreslås rivas för att åstadkomma en effektiv markanvändning samt för att tillskapa nya stadskvaliteter och fler värden ur ett övergripande perspektiv.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör för en värdeskapande komplettering av Sturebys villabebyggelse genom ett tillskott av bostäder i flerbostadshus och radhus i ett kollektivtrafiknära läge. Planområdets direkta anslutning till Hemskogen innebär att bostäderna kommer kunna erbjuda goda möjligheter till rekreation.

Trygghet

Med nya bostäder längs med Hems kogsvägen kan en tryggare passage genom Hems kogen tillskapas genom ett mer upplyst gaturum och fler fönster med utblickar mot gatan.

Jämställdhet

Trygghet i ett område är viktigt ur jämställdhetsperspektiv. Det är exempelvis framförallt kvinnor som kan tvingas avstå från att delta i olika aktiviteter på grund av upplevd otrygghet på vägen till aktiviteten eller på vägen hem. Åtgärder som medför att fler kvinnor tar del i det offentliga rummet ger en ökad trygghet generellt för alla människor som rör sig där. Detaljplanen bedöms därför bidra positivt till jämställdheten.

Kulturmiljö i en växande stad

Befintlig bebyggelse inom planområdet avses rivas, men konsekvenserna för kulturmiljön bedöms ändå som begränsade. Ny bebyggelse kan både anpassas till områdets gröna karaktär, tillskapa nya stadsvärden längs Hems kogsvägen och binda samman bebyggelsekaraktärerna som finns i Stureby och Enskedefältet.

Grön och vattennära stad

Hems kogen med dess höga naturvärden ger mervärde till de föreslagna bostäderna inom planområdet. Utgångspunkten för planarbetet är att en synlig grönstruktur bör sparas, bland annat genom att bibehålla en öst-västlig spridningszon över Hems kogsvägen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Utveckling av fler bostäder invid Hems kogen möjliggöra för fler personer att ha nära till rekreativ miljö från sin bostad. Delar av befintlig rekreativ miljö tas i anspråk för nya bostäder och stigar kan påverkas. Tillgängligheten till Hems kogen bör utredas vidare i planprocessen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Utmed Hems kogsväg finns risk för höga vattenflöden vid skyfall. Ny bebyggelse inom området kan påverka infiltrations- och avrinningsförhållandena. Under planprocessen behöver åtgärder studeras för att hantera effekterna av skyfall. Det bör studeras om åtgärder kan möjliggöra en förbättrad skyfallssituation på Enskedefältet.

Teknisk försörjning

Den befintliga transformatorstationen behöver sannolikt flyttas till en annan plats inom eller i nära anslutning till planområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	maj 2022
Samråd	oktober 2023
Granskning	oktober 2024
Antagande SBN	mars 2025

Planavtal

Planavtal ska tecknas med aktuell byggaktör för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att tillskapa bostäder i ett natur- och kollektivtrafiknära läge längs Hemskogsvägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål och översiktsplanens ambition om en växande stad. Bostäderna är också viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Kontoret bedömer att planförslaget kan bidra till ökad trygghet utmed Hemskogsvägen, som binder ihop Stureby och Enskedefältet.

Under planarbetet behöver avvägningar mellan olika intressen hanteras. Stadsbyggnadskontoret bedömer att cirka 40 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge som kan bidra till ökad trygghet på platsen motiverar att naturmark tas i anspråk inom planområdet. Ny bebyggelse ska gestaltas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och utformas med hänsyn till skyfallshantering samt ekologiska och rekreativa värden. Befintliga byggnader på

Hemskogsvägens östra sida föreslås rivas för att möjliggöra föreslagen ny bebyggelse. En grön stadsbild med närvarande natur ska eftersträvas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT