

Handläggare
Nina Mjaaland
Telefon 08-508 27 212**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hemgården 3 m.fl i stadsdelen Aspudden (70 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Anna Lina Axelsson Pia Ölvebro
tf. Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syfte med planförslaget är ett tillförande av cirka 70 bostäder i flerbostadshus i ett centralt och attraktivt läge med förutsättningar för goda boendekvaliteter. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt vilket bidrar till en jämnare fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter i Aspudden.

Marken ägs av Stockholms stad och markanvisades med tomträtt till Stockholms AB den 12 december 2024.

Under planarbetet behöver avvägningar mellan behovet av gröna ytor och nya bostäder i området göras. Den nya bebyggelsens typologi och skala ska studeras för att inte upplevas för dominant i förhållande till den närmaste omgivningen. Trädfällning och ingrepp i befintlig naturmark ska minimeras. Exploatering av den västra delen förväntas kräva överenskommelse med SISAB (tomträttsinnehavare Hemgården 2).

Kontoret 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

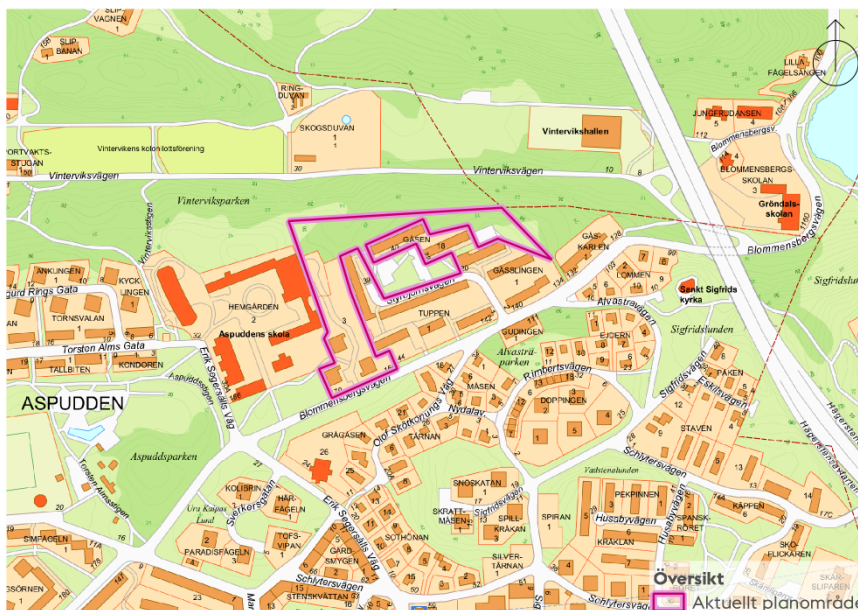
Syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera området med cirka 70 bostäder i flerbostadshus. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett värdeskapande tillskott och bidra med goda boendekvaliteter i ett attraktivt läge.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Aspudden och omfattar del av fastigheterna Hemgården 3 samt delar av Aspudden 2:1.

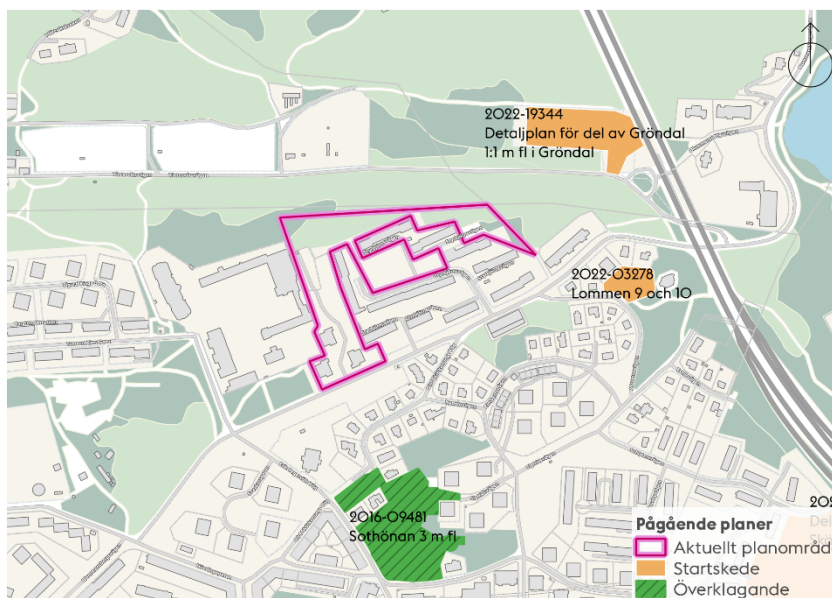


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan Sothönan 3 m fl (Dnr 2016-09481), med cirka 200 bostadsrätter samt butiker och ett torg. Detaljplanen antogs i mars 2024 och har överklagats till mark- och miljödomstolen där den blev upphävd. Ny granskning av planen beräknas ske december 2025.
- Detaljplan vid Lommen 9 och 10 (Dnr 2022-03278) med cirka 30 bostadsrätter. Detaljplanen förväntas ställas ut på samråd januari 2026.
- Detaljplan för del av fastigheten Gröndal 1:1 (Dnr 2022-08300), med cirka 100 studentlägenheter på befintligt

garage. Detaljplanen förväntas ställas ut på samråd april 2026.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

För ytorna inom Aspudden 2:1 gäller stadsplan PL.3116A, del av stadsdelen Aspudden från 17 maj 1946, och stadsplan PL.3312 från 1 juli 1946. Platsen kan användas för bostäder, park eller planterad allmän plats samt gatumark. Planens genomförandetid har gått ut. För Hemgården 3 gäller detaljplan 2004-08738, som fick laga kraft 15 februari 2007. Fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Planens genomförandetid har gått ut.

Markägförhållanden

Marken i Aspudden 2:1 ägs av Stockholms stad, Hemgården 3 ägs av Stockholms AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Platsen är i översiktsplanen utpekad som stadsutvecklingsområde – komplettering. Det innebär att den är identifierad som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås. Komplettering ska då göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen benämns centrala Aspudden som stadsbyggnadskaraktär ”Äldre förstad”. Planområdet omges av

stadsbyggnadskaraktären ”smalhusstad”. I vägledningen för smalhusstad står bland annat att nya byggnader kan utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer återskapas i så stor utsträckning som möjligt.

Aspudden har nämnts som ett område där värdebärande karaktärsdrag och kvaliteter ska identifieras och beaktas i detaljplaneringsprocessen. Platsens särdrag har bedömts handla om bebyggelsens placering och terränganpassning samt områdets gröna karaktär.

Program

Planområdet ingår i Program för Midsommarkransen och Aspudden, Dnr. 2011-08257-307, godkänt den 18 april 2013 av stadsbyggnadsnämnden.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden markanvisade aktuellt område till Stockholms AB den 12 december 2024.

Nuvarande förhållanden



Flygbild över området med planområdet preliminära gränser markerat i rött.

Markanvändning

Stockholms AB har tre befintliga flerfamiljshus, i form av punkthus, längst söder i planområdet mot Blommensbergsvägen. Planområdet är i övrigt obebyggt.

Stadsbild och karaktär

Planområdet består i dess norra och östra delar till största del av tallskog med inslag av berg i dagen. Planområdets mitt ligger på parkmark omgivet av befintliga bostäder. Husen i detta bostadsområde är uppförda under sent 1940-tal och består av smala lamellhus i brun/röd puts. Väster om området ligger Aspuddens skola uppförd på 1950-talet.

Kulturmiljö

Smalhusområdet är gulklassat enligt Stadsmuseets klassificering vilket betyder att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen på Hemgården 3 vid Blommensbergsvägen är inte klassificerad.

Aspuddens skola är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelse är särskilt värdefull utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

De aktuella fastigheterna ligger cirka 400 till 650 meter från Aspuddens tunnelbanestation. Busslinje 161 som trafikerar sträckan mellan Liljeholmen och Bagarmossen har en hållplats vid Blommensbergsvägen.

Miljö

Skogsmarken i planområdets norra och östra delar består till största del av tallskog, berg i dagen och hällmarkstallskog. I delar finns även moränmark med inblandning av lövträd i form av bland annat asp, skogsek och björk. Det mellersta och södra planområdet domineras av urban grönstruktur; gräsmarker med planteringar, buskar och fullvuxna fristående träd i form av bland annat större tallar och ekar. Norra delen av planområdet ingår i ett kärnområde i stadens blågröna infrastruktur (ESBO). I stadens habitatnätverkskartor syns att planområdet är livsmiljö för såväl barrskogsmesar som eklevande insekter och att det finns fungerande ekologiska samband som möjliggör spridning för dessa artgrupper. Det finns även möjlighet för fladdermöss och groddjur att uppehålla sig i området. Södra delen av planområdet ingår även i utpekad värdeklassområde av ekar och i princip hela planområdet är utpekad som skyddsvärda trädmiljöer av länsstyrelsen.

Störningar och risker

Planområdet utsätts för buller från framförallt Essingeleden, men även lokalt från Blommensbergsvägen och Styrbjörnsvägen. Ljudnivån i de östra respektive södra delarna av planområdet ligger

Teknisk försörjning

Tillgång till fjärrvärme, el, gas samt kombinerat avloppssystem finns i anslutning till planområdet.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

AB Stockholmshem har inkommit med skisser som i huvudsak utgår från byggnadstypologier av Stockholmshusmodellen.

Förslaget omfattar en exploatering motsvarande cirka 70 bostäder.

Förslaget är schematiskt redovisat och ska utvecklas under planarbetet. Skala, volym och gestaltning ska utredas utifrån en arkitektonisk idé som ska samspela med kringliggande bebyggelse.

Inom planarbetet ska mobilitet och parkering utredas vidare.

Arkitektonisk idé

Utgångspunkt för planarbetet är att skapa en ny bebyggelsegrupp med hög arkitektonisk kvalitet och en volymhantering anpassad till omkringliggande bebyggelse och landskap. Den nya bebyggelsen ska samspela med sin omgivning.

Olika typologier ska studeras tidigt i planskedet utifrån platsens förutsättningar. Volymerna ska placeras varsamt i landskapet med hänsyn till naturmark. Arkitekturen ska ha ett väl avstämt förhållningssätt till befintlig bebyggelse i volym, kulörton och materialitet. Fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och detaljer utföras med omsorg.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget avser bidra till Stockholms stads bostadsförsörjning genom att tillskapa cirka 70 nya bostäder i form av hyresrätter i ett centrum- och kollektivtrafikhögt läge, vilket är i linje med översiktsplanen.

En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen bidrar positivt till översiktsplanens mål för en socialt sammanhållen stad. Detaljplanen bidrar till en större variation av upplåtelseformer i området. Planen kan även bidra till en ökad trygghet i området genom att fler boende, fotgängare och cyklister aktiverar gaturummet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innebär att Aspudden stärks med bostäder, vilket ger utökat underlag för befintliga verksamheter och service samt för nyetableringar.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget ska samspela med och stärka den omkringliggande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och skapa en sammanhållen helhet med befintlig bebyggelse.

Trafik och mobilitet

Förslaget bedöms inte ge någon stor påverkan på befintliga gator i området. Mobilitet och parkering behöver utredas vidare.

Grön och vattennära stad

En naturvärdesinventering behöver tas fram i ett tidigt skede för att identifiera ekologiska värden och spridningssamband. Planförslaget innebär att naturmark kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Planförslagens påverkan på naturvärden kan minskas genom att anpassa bebyggelsen utformning och placering så att naturmark kan sparas.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i ett läge med närhet till natur, rekreation, kulturmiljö och idrott.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En översiktlig analys av planförslagens klimatpåverkan bör göras. Bebyggelsens placering och utformning ska ta hänsyn till dessa förutsättningar.

Teknisk försörjning

Planförslagens belastning på teknisk försörjning behöver utredas vidare.

Planprocess

Process

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

Tidigare ställningstaganden i ärendet

I den västra delen av planområdet finns en obebyggd yta inom Hemgården 3 samt delar av stadens fastighet Aspudden 2:1 som i programmet för Midsommarkransen och Aspudden, Dnr. 2011-08257-307, är utpekad som en yta för förskola. Det finns inte längre ett behov av förskola på platsen, vilket är avstämt med stadsdelen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	oktober 2025
Samråd	september 2026
Granskning	juni 2027
Antagande SBN	september 2027

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på planförslaget som ger ett tillskott av cirka 70 bostäder i ett attraktivt läge i staden, med närhet till en mängd olika stadskvaliteter såsom natur, förskolor, skolor, service och kollektivtrafik. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

De nya fastigheternas utbredning ska anpassas efter platsen och gränsdragning mellan bostadsfastighet och allmän plats ska studeras för att skapa en tydlig avgränsning. Val av typologi behöver studeras vidare i detaljplaneskedet.

Intrång i naturmark har vägts mot tillskottet av nya bostäder i form av hyresrätter i en central del av staden och möjligheten att utveckla området med ökat aktivitet och trygghet. Med en hög arkitektonisk kvalitet, ett varsamt förhållningssätt till naturen och ett finstämt förhållningssätt till befintlig bebyggelse, ska den nya bebyggelsen skapa ett mervärde för området.

Utredningar avseende buller, luftkvalitet och naturvärden ska tas fram i ett tidigt skede under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT