

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 08-508 09 021

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2015-08-27

## **Detaljplan för Jackproppen 1 i stadsdelen Hjorthagen**

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2015 - 000384

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Teenie Bennerholt  
t.f. stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Förvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med stadens övergripande planeringsinriktning och stadsutvecklingsområdets strategi att skapa en tät och blandad bebyggelse. Förslaget bedöms innebära en varsam omvandling av den ianspråktaga marken till bostäder och förskola samt parklek som tar hänsyn till Hjorthagsparkens naturlandskap och det befintliga bostadsområdet Abessiniens kulturvärden.

Förvaltningen ser också positivt på skapandet av en tryggare passage mellan Abessinien och den nya bostadsbebyggelsen väster om Hjorthagsparken samt ett nytt sammanhängande grönstråk i området.

Den nya parkleken innebär en lokal med möjlighet till organiserad verksamhet som kan skapa förutsättning för en naturlig mötesplats för barn och ungdomar från den nya och gamla bebyggelsen i området.

## **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Jackproppen 1 i stadsdelen Hjorthagen.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 4 augusti, Östermalms stadsdelsnämnd har dock erhållit förlängd remisstid.

## **Ärendet**

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av relativt slitna garagelängor som fungerar som en del av parkeringslösningen för det intilliggande bostadsområdet Abessinien. I linje med stadens övergripande planeringsinriktning och stadsutvecklingsområdets strategi att nyttja marken effektivt har nuvarande markanvändning på tomten ifrågasatts. Dessutom finns ett stort behov av att skapa utrymme för förskolor i området. Genom att varsamt omvandla den ianspråktagna marken till en förskola och bostäder och samtidigt rusta upp Hjorthagsparken inom planområdet och tillskapa en parklek och lekområde bedöms marken kunna nyttjas mer effektivt inom planområdet och för stadsdelen.

## **Planens syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en förskola för ca 70 barn, bostadsbebyggelse om ca 40 lägenheter och en parkleksbyggnad genom en varsam integrering i Hjorthagsparkens naturlandskap och med hänsyn till Abessiniens kulturvärden.

Vidare är syftet att koppla ihop Motalaparken och Hjorthagsparken till ett sammanhängande grönstråk genom att omvandla en bit av Trollhättevägen till park. Planen syftar även till att upprusta parkmark och inrätta en parklek vilket tillsammans med bostadsbebyggelsen bidrar till en mer befolkad och trygg passage mellan Abessinien och bostadsbebyggelse väster om Hjorthagsparken. Planen möjliggör en passage för allmänheten mellan Abessinien, den planerade parkleken och förskolan, samt Gasverksområdet norr om planområdet.

## **Läge, areal och markägoförhållanden**

Planområdet ligger i Hjorthagsparken inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planområdet är totalt ca 15 600 m<sup>2</sup>. Planområdet omfattar del av fastigheterna Hjorthagen 1:1 och Jackproppen 1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten Jackproppen 1 arrenderas till en garageförening vars medlemmar utgörs av boende i bostadsrättsföreningarna

Hjorthagshus och Värtahus. Bostadsrättsföreningarna omfattar flerbostadshus i Abessinien öster om planområdet.



Planområdet markerat med röd linje. Fastighetsgränsen för Jackproppen 1 är markerat med blå linje.

Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som skall utvecklas till ett område för tät och blandad stadsbebyggelse.

### Program för stadsutvecklingsområdet

Program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden (dnr 1999 - 08607-53) upprättades 2001 med utgångspunkt från översiktsplanen. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål för planeringen av området.

### Fördjupat program och miljökonsekvensbeskrivning

Under 2007 arbetades ett fördjupat program för Hjorthagen fram delvis på grund av ny lagstiftning gällande miljökonsekvensbeskrivningar. Utifrån det fördjupade programmet togs en miljökonsekvensbeskrivning fram för hela stadsdelen.

### Detaljplaner

Kv. Jackproppen är planlagt för garage, avsedda att nyttjas av den angränsande bostadsbebyggelsen i Abessinien. Övrig mark inom planområdet utgörs av park- och gatumark.

### Riksintressen

Området ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap6§). Inom detta riksintresse är Abessinien utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

### **Miljöprofilering**

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som ett miljöprofilområde och utifrån detta har ett antal olika miljökrav formulerats, vilka godkänns av byggherrarna. Wallin Byggnads AB är byggherre för bostäderna och förskolan, Exploateringskontoret för parken och parkleken och fastighetskontoret för parkleksbyggnaden. Dessa krav har sammanställts i en särskild handling ”Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning Jackproppen”. Kraven innebär bland annat att el eller värme skall produceras på fastigheten och att en viss nivå miljökvantiteter skall skapas på tomten genom användning av verktyget grönytefaktor.

### **Förutsättningar**

#### **Natur**

Planområdet ligger i Hjorthagsparken och i ett av Stockholms identifierade ESBO områden (Ekologiskt Särskilt Betydelsefulla Områden). Områdets betydelse består främst i att det utgör en del av Stockholms unika eklandskap och är en viktig spridningslänk mellan Norra och Södra Djurgården i Nationalstadsparken.

#### **Rekreation och friluftsliv**

Duschparken som erbjuder en vacker utsikt till stadens centrum och dess hällmarker och upptrampade naturstigar, är ett uppskattat parkområde bland närboende. Motalaparken innehåller delar som är attraktiva för barn som exempelvis plaskdamm och lekplats.

Parkområdet söder om Böcklingbackens parkväg har en bitvis tätvuxen och slyig karaktär och är givet markens stora höjdskillnader relativt litet och avskilt från områdets vägar och stråk. Befintlig bollplan och anslutande ytor är i behov av underhåll och används inte mycket.

#### **Historisk utveckling och befintlig bebyggelse**

Planområdet ligger i utkanten av Abessinien, ett bostadsområde ritat av Håkon Ahlberg, uppfört under 1930-talet i samband med Gasverket och Elektricitetsverket i Hjorthagen. Abessinien utgör ett av funktionalismens mest betydelsefulla områden och ett kärnvärde i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Det aktuella planområdet planlades för garage till bostäderna samt park. Parken löper runt hela Hjorthagen och kopplingen till den omkringliggande naturparken är en viktig del av den modernistiska stadsplanen i Abessinien. Planområdet rymmer idag 58 parkeringsplatser i slitna garagelängor, som är dels putsade och dels plåtklädda.

### Landskapsbild/stadsbild

Planområdet sluttar kraftigt och har bitvis dramatiska nivåskillnader. Garagen ligger på en platta 10-15 meter nedanför Duschparkens höjd och ca 7-8 meter ovanför Abbisplan.

I närområdet pågår omfattande planering och byggnation. Sammanlagt planeras för omkring 6000 nya bostäder i Hjorthagen. En ca 45 våningar hög byggnad planeras på platsen där Gasklockan 4 står och väntas dominera stadsbilden.



*Flygbild över planområdet och dess omgivning från 2012*

### Offentlig och kommersiell service

Området ligger inom det omfattande stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen där social och kommersiell service successivt byggs ut. Gasverksområdet planeras innehålla en betydande mängd kommersiell service och kultur. Förskola anordnas inom projektet och en förskola ingår även i planen för höghuset i Gasklockan 4. Grundskola, 1-9, planeras i närområdet. Livsmedelsbutik kommer att nås inom 300 meter.

### Planförslag

#### **Kv. Jackproppen**

Planförslaget innebär två mjukt svängda lamellhus med 43 bostäder, en förskola med fyra avdelningar i markplan och ett mindre garage under marken. Lamellhusen ligger utplacerade i parken i huvudsak på nuvarande garagetomt och inordnar sig varsamt till det omgivande landskapet samt möjliggör gångpassage mellan huskropparna. Den låga bebyggelsen följer Abessinien skala och underordnar sig duschparkens höjd för att inte begränsa utsikten från höjden.

Genom att bevara stora träd och nyplantera grönska bäddas bebyggelsen in i parken och låter parken fortsätta kontinuerligt genom bebyggelsen. Gröna tak som ger en varierande växtlighet som kan härbärga lokala arter föreslås. De flacka taken med växtlighet och den låga byggnadshöjden innebär att huskropparna betraktad från Duschparken i många lägen knappt syns kan upplevas som en del av berget. Föreslagna fasader i obehandlat trä och en gabionsockel syftar till att smälta in i naturlandskapet.

En allmän gångväg passerar mellan huskropparna och förbinder Abessinien med Gasverksområdet via ett parkstråk längs med branten i Duschparken. Utformning av förgårdar och markläggning tydliggör gränsen mellan privat och offentligt för att göra passagen bekväm både för allmänhet och för de boende.

#### Förskola

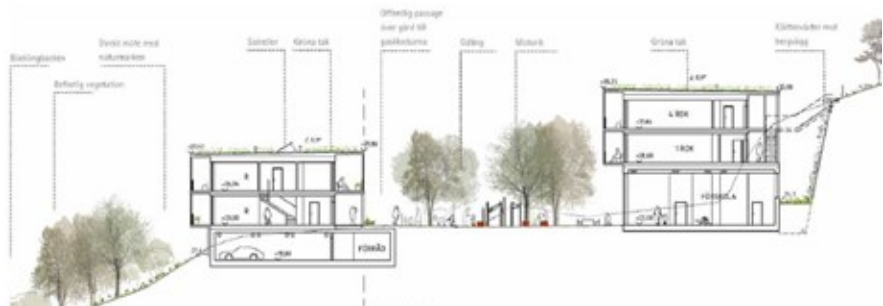
Förskolegården är ca 1200 kvm vilket innebär ca 16,6 kvm per barn. Kvalitéer som indelning i zoner, tillgänglighet, vegetation och topografi, integrering av lekutrustning, samspel mellan ute och inne samt möjlighet till förståelse av sin omvärlds bedöms tillfredsställande.

Eventuella konfliktrisker mellan boende och förskolverksamhet bedöms små. Såväl boende som förskolan bedöms få attraktiva friytor på kvartersmarken och kvarterets läge i Hjorthagsparken ger en närhet till attraktiva allmänna platser. Risk för störande ljudbild hanteras genom genomgående lägenheter och balkonger som möjliggör ljuddämpning. För att undvika att ett möjliggörande av samnyttjande av förskolegården medför negativa konsekvenser för förskoleverksamheten tecknar fastighetskontoret ett nyttjanderättsavtal mellan förskolan och bostadsrättsföreningen. Förskolegården definieras på plankarta för att ge tydliga förutsättningar för markens användning.





*Situationsplan med planerad bebyggelse i Hjorthagen. Planområde markerat med orange linje.*



*Sektion genom området*



*Vy från Duschparken*



*Vy från Böcklingbacken*



*Vy från publik passage*

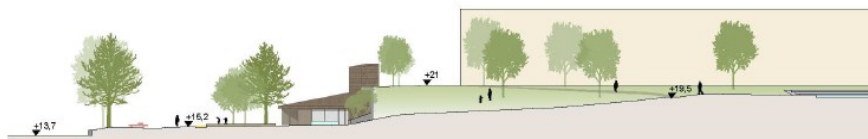
### **Park och parklek**

I planförslaget rustas parkområdet söder om kv. Jackproppen upp och delar omvandlas till en parklek med parkleksbyggnad. Duschparken förblir till största del orörd vilket innebär att Hjorthagsparken kommer att omfatta både naturmark av vild och rufsig karaktär samt av parkmark av mer programmerad och anlagd karaktär. Trollhättevägens vägbank tas bort vilket sammanför Hjorthagsparken och Motala parken till ett sammanhållande grönstråk. Utformningen av marken i parkleken syftar till att skapa stora flacka och lekbara ytor, vilket det är ont om i närområdet.





Situationsplan över park och parklek



Sektion genom området

Parkleksbyggnaden är placerad intill Trollhättevägens vägbank i syfte att möjliggöra en stor användbar yta i den relativt lilla parkleken. Placeringen gör även att verksamheten och parken blir tillgängliga med angoring från Trollhättevägen via en hiss samtidigt som värdefulla ekar vid Trollhättevägen bevaras. Byggnadens form syftar dels till att byggnaden ska upplevas som liten och välproportionerlig i det lilla parkrummet och dels till att integrera histornet. Fasad och takutformning är ännu inte bestämd men utgångspunkten är att betona byggnaden som en del av parken.

Parkleken blir fullt ut tillgänglig genom att byggnaden utrustas med hiss. Parkleken ska vara en resurs för såväl förskolor, barnfamiljer och föreningar i området.

#### Förutsättningar och ekonomi

Exploateringskontoret har markanvisat parkleksbyggnaden till fastighetskontoret som ska uppföra och äga byggnaden som i sin tur ska hyras av Östermalms stadsdelsförvaltning.

Investeringskostnaden för parkleksbyggnaden ska till en del täckas av hyresintäkter från Östermalms stadsdelsförvaltning. En möjlig

hyra för förvaltningen är 100 000 kr/år. Den återstående delen tas från exploateringskontorets projektbudget.

### **Trafik, parkering och gångstråk**

I planförslaget ersätts en del av Trollhättevägen med park. Omvandlingen bedöms inte påverka bilframkomligheten negativt. För cyklister från Abessinienens södra delar som tar sig via Böcklingbacken till bebyggelse väster om Hjorthagsparken och innerstaden innebär omvandlingen en omväg på ca 500 m. Parkeringsutredning visar på god tillgång till bilparkering i den närliggande delen av Abessinien. Utredningen visar att endast ca 50 % av de befintliga bilparkeringsplatserna används nattetid. Då staden bedömer att parkering är en effektiv markanvändning på vägarna i Abessinien bedöms en ersättning av befintliga parkeringsplatser i garagelängorna på kv. Jackproppen som olämplig. Nyuppförd och planerad bebyggelse i närområdet liksom omvandlingen av Trollhättevägen är medräknade i bedömning.

I kv. Jackproppen anordnas ca 10 st cykelparkeringar på markplan för förskolans behov och i garaget byggs 100 st för de boende. I lekparken föreslås en mindre cykelparkering om ca 5-10 cyklar i lekparkens nordvästra hörn och ca 15 st på utsiktsplatsen öster om parkleksbyggnaden. Vid behov är det möjligt att omvandla bilparkeringsplatser på vägar i Abessinien nära parkleken.

Planförslaget möjliggör en publik passage mellan Abessinien, den planerade parkleken och förskolan, och Gasverksområdet norr om planområdet. Placeringen innebär en vacker promenad längs med förkastningen förbi en planerad utsiktsplats.

### **Tidplan**

Samråd 2015-06-09 – 2015-08-04

Granskning 1 kv. 2016

Antagande 2 kv. 2016

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med stadens övergripande planeringsinriktning och stadsutvecklingsområdets strategi att nyttja marken mer effektivt och skapa en tät och blandad bebyggelse.

Förslaget bedöms innebära en varsam omvandling av den ianspråktaga marken till bostäder och förskola samt parklek som tar hänsyn till Hjorthagsparkens naturlandskap och det befintliga bostadsområdet Abessinienens kulturvärden. Förvaltningen ser också

positivt på att förslaget innebär upprustning av park och inrättandet av en ny parklek vilket skapar en tryggare passage mellan Abessinien och den nya bostadsbebyggelsen väster om Hjorthagsparken. Förslaget innebär att den befintliga Hjorthagsparken kan fortsätta in genom den nya bebyggelsen och omvandlandet av en bit av Trollhättevägen till park skapar ett nytt sammanhängande grönstråk i området, vilket förvaltningen ser mycket positivt på.

Det långsiktiga behovet av förskoleplatser bedöms vara stort framöver i Norra Djurgårdsstaden och därför ser förvaltningen positivt på uppförandet av den nya förskolan som planförslaget innebär. Den planerade förskolans relativt stora gård, i jämförelse de befintliga förskolorna i Norra Djurgårdsstaden, har flera kvalitéer, såsom hög tillgänglighet och samspel mellan ute och inne. Förskolan kommer dessutom ha nära till den befintliga Hjorthagsparken och dess naturlandskap.

I nyetablerade områden är det angeläget att skapa mötesplatser för barn, ungdomar och familjer som kan möta invånarnas behov av aktiviteter och trygghet. Parkleken innebär en lokal med möjlighet till organiserad verksamhet som kan tillgodose dessa målguppers behov. Den organiserade verksamheten i parkleken kan skapa förutsättning för en naturlig mötesplats för barn och ungdomar från den nya och gamla bebyggelsen i området.

### **Bilagor**

1. Plankarta
2. Planbeskrivning