

Handläggare
Johanna Rosvall
Telefon 08-508 271 72**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Regnet 2 och Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Björkhagen (ca 60-80 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Madeleine Lundbäck

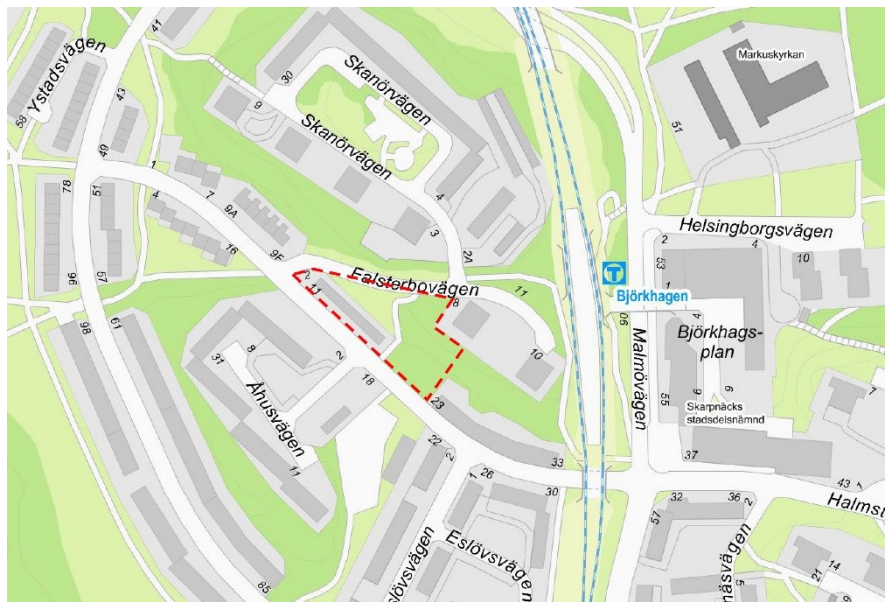
Sammanfattning

Förslaget syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 60-80 bostäder i hyresrätt i närheten av Björkhagens centrum och tunnelbanestation. Det föreslagna planområdet innefattar en befintlig garagelänga i en våning som är upplåten med tomträtt. Exploateringsnämnden gav exploateringskontoret uppdraget att säga upp tomträtten den 2015-11-12. AB Svenska Bostäder har inkommit med ansökan om planläggning av fastigheten Regnet 2 samt del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 för flerbostadshus vid Halmstadsvägen strax väst om Björkhagens centrum. Markanvisning beslutades om 2016-11-10 i exploateringsnämnden.

Ny bebyggelse föreslås uppföras längs Halmstadsvägen där garagelängan idag står samt invid Falsterbovägen och de befintliga punkthusen. Byggnadernas utformning och placering kommer utredas under planprocessen. Den tänkta byggnationen ger ett värdefullt bidrag till uppfyllandet av bostadsmålet om 40 000 bostäder till år 2020 i Stockholm och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att planarbetet ska påbörjas.

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



Planområdet markerat i rött.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 60-80 bostäder i närheten av Björkhagens centrum. Det aktuella området har ett attraktivt läge nära service och naturområden samt har goda kommunikationer med tunnelbana och buss från Björkhagens centrum. Gestaltningens kvalitet ska säkerställas med tanke på dess läge inom ett område med kulturhistoriska värden samt ta hänsyn till intentionerna i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Det föreslagna projektet ger ett värdefullt bidrag till uppfyllandet av bostadsmålet om 40 000 bostäder till år 2020 i Stockholm.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning och markägförhållanden

Planområdet är beläget söder om Falsterbovägen och väster om Halmstadsvägen. Området omfattar cirka 4000 kvm och inbegriper fastigheten Regnet 2 och del av fastigheten Hammarbyskogen 1:1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten är markanvisad till AB Svenska Bostäder för byggnad av hyresrätter.

Tomträtten för Regnet 2 är uppsagd men uppsägningen är föremål för en klandertalan. Om uppsägningen inte går igenom kommer tomträttsavtalet att förlängas vilket betyder att planläggning inte kan ske om tomträttshavarna är med på det.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan där planområdet ligger inom område markerat som centrala stadens utvidgning och tät stadsbebyggelse.

Enligt gällande översiktsplan (strategi 1) ska det planeras för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter där gränzonen mellan centrala Stockholm och omgivande stadsdelar särskilt ska prövas. Enligt strategi 4 behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för den pågående användningen av mark- och vattenområden och sådan kompletteringsbebyggelse bör särskilt planeras för i goda kollektivtrafiklägen.

Förslag till en ny översiktsplan tas fram och godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23 för att sedan föreslås antas av kommunfullmäktige under kvartal 1 2018. I den nya översiktsplanen är planområdet markerat som *stadsutvecklingsområde (komplettering) med stora stadsutvecklingsmöjligheter*. Planområdet ligger även i närheten av Malmövägen som är utpekad som *stadsgata av lokal karaktär*. Det är en gata som i huvudsak endast berör stadsdelsnämndsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil. Utrymme kan prioriteras för kollektivtrafik vid behov. Detaljplanen är förenlig med förslaget till ny översiktsplanen.

Program

Planområdet ligger inom programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen som antogs i stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16. Programmet pekar ut platsen för detaljplanen som utvecklingsområde och skriver följande om platsen:

”Ny bebyggelse utvecklas i korsningen Halmstadsvägen-Falsterbovägen i ett tunnelbanenära läge och för att använda marken mer effektivt samtidigt som tryggheten och orienterbarheten kan öka. För att möjliggöra bebyggelse längs Halmstadsvägen behöver en garagelänga som finns på platsen idag rivas. Bakom garagelängan finns naturmark med stora träd. Befintlig gångväg kan behöva ledas om. Vid fortsatt detaljplanearbete behöver natur- och kulturvärden studeras.”

Följande stadsbyggnadsprinciper ska följas:

- Ny bebyggelse ska medvetet förhålla sig till befintlig bebyggelse i skala, proportioner, byggnadsmaterial och färgsättning.
- Träd och den naturliga topografien ska värnas.

Detaljplan

För området gäller stadsplan pl 4482 och pl 3095. Ingen plan har genomförandetid kvar. Gällande planer föreskriver markanvändning för park samt kvartersmark för garage inom föreslaget planområde.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2016-11-10 område mellan Falsterbovägen och Halmstadsvägen för bostadsbebyggelse till AB Svenska Bostäder.



Snedbild med ungefärligt planområde markerat i rött. Björkhagens centrum markerat med blå cirkel.

Nuvarande förhållanden

Det föreslagna planområdet infattar en befintlig garagelänga i en våning som är upplåten med tomträtt. Exploateringsnämnden gav exploateringskontoret uppdraget att säga upp tomträtten den 2015-11-12. Planområdet infattar även kuperad mark som är en del av ett samband för eklevande arter och har en gångväg som kopplar Halmstadsvägen till Falsterbovägen. Naturen är av hållmarksädelövskog.

Omgivande bebyggelsen är från 40- och 50-talet och är gul- eller grönklassade av stadsmuseet. Ett nyare tillägg är radhusen inom

kvarteret Regndroppen och Nordanvinden som är byggda under 2000-talets början och under år 2014.

Marken består huvudsakligen av berg i dagen med tunna lager av morän men består även av lera längs Halmstadsvägen.

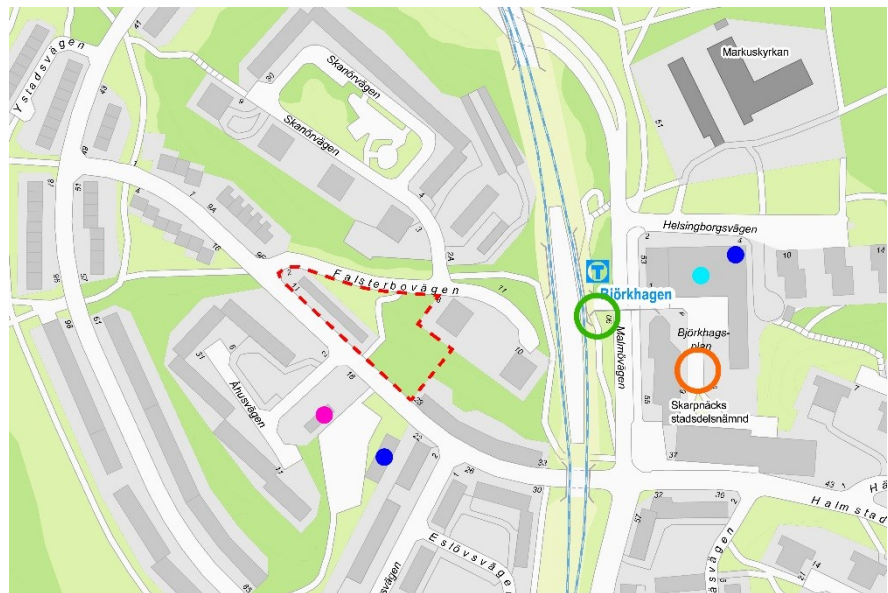
Planområdet har låga bullervärden där ekvivalent ljudnivå är 40-55 dB(A), även miljökvalitetsnormer för partiklar och kvävedioxid klaras utan risk för överskridan. Bakom garagelängan är det stor risk för översvämning vid kraftiga skyfall.



Bild på planområdet som visar garagelängan till höger och gångvägen som kopplar samman Halmstadsvägen och Falsterbovägen till vänster.

Planförslaget

Förslaget syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 60-80 bostäder i hyresrätt i närheten av Björkhagens centrum och tunnelbanestation. Detta är mark i ett centralt och attraktivt läge. Ny bebyggelse föreslås uppföras längs Halmstadsvägen där garagelängan idag står och byggnation invid Falsterbovägen vid de befintliga punkthusen ska undersökas. Byggnadernas utformning och placering kommer utredas under planprocessen.



Schematisk karta. Röd linje – planområdet. Orange cirkel – Björkhagens centrum med service, butiker och bibliotek. Grön cirkel – Kollektivtrafiknod med tunnelbana och busshållplats. Mörkblå punkt – Förskolor. Ljusblå punkt – Skola. Rosa punkt – Parkleken Skyfallet.

Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet. Befintlig angränsning via Halmstadsvägen och Falsterbovägen säkerställer framkomligheten för räddningsfordon.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med AB Svenska Bostäder.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål. Bedömningen kommer att samrådats med Länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet.

Kulturhistoriska värden

Björkhagen är en av de första förorterna som planerades med den kommande tunnelbanan som förutsättning. Stadsdelen byggdes ut under slutet av 1940- och början av 1950-talen. Bebyggelsen är anpassad till områdets topografi med punkthus placerade i höjdlägen och lamellhus och radhus i lägre partier. Centrum domineras av ett blåklassificerat skivhus med 17 våningar.

Radhusen är välgestaltade och tidstypiskt utformade vilka utgör två kulturhistoriskt värdefulla, enhetliga och välbevarade miljöer.

Fastigheten är gulmarkerad på stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Det betyder att fastigheten med bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Stadsmuseet bedömer att det är olyckligt att riva garagelängorna med hänvisning till att de har ett samhällshistoriskt värde. Stadsmuseet anser att garagelängorna ska sparas för funktionen och variationen samt det kulturhistoriska värdet i den tidens planering kring tunnelbanestaden och privatbilismens intåg i folkhemmet. Stadsmuseet ser risk i att bebyggelsen blir storskalig och bryter av mot den karaktäristiska bebyggelsen som består av smala lameller och hus i park.

Jämställdhet

Närhet till kollektivtrafik

Fler män än kvinnor åker bil idag vilket gör att begränsad åtkomst till kollektivtrafik kan begränsa kvinnors möjligheter till att förflytta sig. Från planområdet tar det cirka tre minuter att gå till Björkhagens tunnelbana. Från Björkhagens centrum går även nattbuss mot T-centralen och Bagarmossen.

Närhet till service

Närhet till service gör det enklare för partners att dela upp sysslorna i hemmet. Ett flertal grundskolor och förskolor finns inom cirka tio minuters promenad från planområdet. En vårdcentral finns i Björkhagens centrum, inom centrum finns även bibliotek, butiker och serviceställen, kaféer och restauranger.

Trygghet

Området kring garagelängan är idag oskött och utsatt för klotter vilket bidrar till en miljö som känns otrygg. Genom att bygga bostadshus på platsen kommer Halmstadsvägen få en större känsla av trygghet då mänsklig närvaro och uppsikt tillförs. Genom att entréerna vänds mot gatan kommer mer människor röra sig i området. Då Halmstadsvägen kopplar västra Björkhagen till Björkhagens centrum och tunnelbana är detta stråk viktigt att beakta när det kommer till trygghet.

Under planprocessen kommer frågan om jämställdhet utredas ytterligare.

Naturvärden

Naturmarken inom området består till stora delar av vuxen till gammal ädellövskog som utgörs av ekområde värdeklass 3.

Området ligger i anslutning till habitatnätverket för eklevande arter. Området ingår inte i ESBO. Det finns många mindre grönområden i Björkhagen i dag. Större natur- och rekreationsområden är Nackareservatet och Nytorps gårde som ligger cirka 300 meter respektive 200 meter bort från planområdet. Planområdets utformning ska ta hänsyn till de naturvärden som råder på platsen och utreda förutsättningarna ytterligare under planprocessen.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Halmstadsvägen. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på två meters höjd. Miljöförvaltningen bedömer att ljudnivån på ljuddämpad sida underskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Miljöförvaltningen bedömer att det inte krävs någon bullerutredning, eftersom ekvivalentnivåerna understiger riktvärdena med cirka 5 dBA.

Miljökvalitetsnormer, dagvatten och översvämningsrisk

Miljökvalitetsnormer vatten

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027. Strömmen uppnår ej god kemisk status idag.

Dagvatten

Området ligger inom stadens duplicerade dagvattensystem. Med en ökad andel hårdgjord yta kommer dagvattenmängderna öka i och med exploateringen. Grundprincipen enligt stadens riktlinjer och hållbarhetskrav är att dagvatten som uppstår på kvartersmark eller allmän mark ska fördröjas och renas inom dessa respektive ytor, och dagvatten från parkeringsytor ska renas och fördröjas på eller i anslutning dessa. Dagvattenhanteringen ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Översvämningsrisk

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns en plats inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden dock förändras i området.

Översvämningsrisken ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Risk

Storstockholms Brandförsvaret bedömer att det inte finnas några riskkällor som skulle kunna medföra förhöjda risknivåer i det föreslagna planområdet.

Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet genomförs med standardförfarande och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	14 december 2017
Plansamråd	Kvartal 3 2018
Granskning	Kvartal 1 2019
Antagande	Kvartal 2 2019

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att uppfylla bostadsmålet 40 000 bostäder till år 2020 och som ingår i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Läget är attraktivt då det ligger i närheten av Björkhagens centrum, i utmärkt kollektivtrafikläge samt nära natur- och rekreationsområden som Nackareservatet och Nytorps gärde.

Föreslagen bebyggelseutformning och placering ska ta hänsyn till den befintliga stadsmiljön i Björkhagen. Platsen som idag upptas av en garagelänga om 22 parkeringsplatser alldeles invid centrum och tunnelbana stärker tanken om ett mer effektivt nyttjande av marken. Placering av nybyggnationen och läget i stadsdelen är ett incitament för de boende till att använda sig av kollektivtrafiken samt cykel. Bilparkeringstalet föreslås därför spegla detta och medför en marginell ökning av parkeringsplatser, parkeringsplatserna i garagelängan ska ersättas. Service och affärer är inom gångavstånd. En ökning av antalet boende i anslutning till Björkhagens centrum ger ett större kundunderlag och ses som positivt. Ett starkare stråk uppstår längs Halmstadsvägen i och med den nya bebyggelsen, och kommer komplettera de stadsmässiga kvaliteterna in mot Björkhagens centrum. Nybyggnationen ska ha entréer vända mot

gatan vilket bidrar till mer rörelse längs Halmstadsvägen och inom kvarteret vilket bidrar till en ökad känsla av trygghet.

I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsens placering, gestaltning och parkeringsfrågor, att studeras vidare. Frågor som rör natur- och kulturhistoriska värden, översvämningsrisk och dagvatten ska även utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT