

Handläggare
Sandra Öhrström
Telefon 08-508 27 252**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 och Åskvädret 2 (90 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
tf AvdelningschefAnna-Stina Bokander
tf Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med lägenheter i flerbostadshus. Vidare är syftet att omvandla Halmstadsvägen till en mer stadsmässig gata med bebyggelse intill gatan och att förbättra förutsättningarna för gångtrafik. En elnästation ska finnas i en av byggnaderna. Förslaget innehåller sammanlagt cirka 90 lägenheter.

Planområdet är lokaliserat öster om Björkhagens centrum längs med Halmstadsvägen. Förslaget berör fastigheterna Åskvädret 2, Hammarbyhöjden 1:1 och Molnet 3. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad varav Åskvädret 2 och Molnet 3 upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder för hyresrätter.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-02-26 – 2019-04-09. Under samrådet har ca 140 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men anser att bebyggelsen på kvarter 1 ska omarbetas för att bättre anpassas till befintlig bebyggelse samt att den östra delen av kvarter 3 ska utgå av kulturmiljöhänsyn.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilaga 1: Samrådsredogörelse del 1 (synpunkter ämnesvis med ställningstagande)
Bilaga 2: Samrådsredogörelse del 2 (synpunkter i sin helhet)*

Sakägare och många boende som framfört synpunkter är emot hela eller delar av förslaget och många vill att tegelbyggnaden (fd. panncentral) på kvarter 1 ska sparas och ett kulturhus skapas. Främsta skälen att de är emot förslaget är ur kultur- och naturmiljöhänsyn samt att bebyggelseförslaget vid kvarter 2 och 3 riskerar att leda till insyn, skuggning, minskat dagsljus och försämrad utsikt. Några boende är positiva till förtätningen, men anser att bebyggelseförslaget vid kvarter 1 ska omarbetas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att panncentralen inte har ett så högt kulturhistoriskt värde att det kan motivera ett bevarandeskydd i detaljplanen och att utveckla bostäder på platsen därför väger tyngre. Däremot föreslår kontoret att bebyggelsen på kvarter 1 bättre anpassas till befintlig bebyggelses volym och gestaltning samt att byggnaden och sockelbyggnaden i korsningen Halmstadsvägen/Simrishamnsvägen utgår för att bemöta synpunkter om kultur- och boendemiljö.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av samrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget för granskning.



Planområde markerat med röd linje. Åskvädret 2 norr om Halmstadsvägen och Hammarbyhöjden 1:1 och Molnet 3 söder om.

UTLÅTANDE

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med lägenheter i flerbostadshus. Vidare är syftet att omvandla Halmstadsvägen till en mer stadsmässig gata med bebyggelse intill gatan och att förbättra förutsättningarna för gångtrafik. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i alla bottenvåningar för att skapa en flexibilitet för framtida behov. En elnätstation ska finnas i en av byggnaderna.

Detaljplanen reglerar även karaktärsdrag i bebyggelsen för att säkerställa de kvalitéer som projektet ska innehålla och för anpassning till befintlig bebyggelse. Kvartersmarken regleras höjdmässigt i vissa delar för att ansluta angränsande mark samt för att skapa naturlig avrinning från fastigheterna vid skyfall. Värdefulla träd skyddas för att värna natur- och kulturvärden.

Planens huvuddrag

Förslaget innebär uppförande av två byggnader i fem till sju våningar och fyra lamellhus i fyra till fem våningar längs med Halmstadsvägen. Förslaget innehåller sammanlagt cirka 90 lägenheter. Byggnaderna innehåller cirka 40 lägenheter och lamellhusen cirka 50 lägenheter.

Förslaget innebär även att Halmstadsvägens gaturum omvandlas till en mer stadsmässig gata samt att förutsättningarna för gångtrafik förbättras genom att den södra gångbanan längs Halmstadsvägen och gångbanan längs Höganäsvägen breddas.

Plandata

Planområdet är lokaliserat öster om Björkhagens centrum längs med Halmstadsvägen. Förslaget berör fastigheterna Åskvädret 2, Hammarbyhöjden 1:1 och Molnet 3. Samtliga fastigheter ägs av Stockholm stad varav Åskvädret 2 och Molnet 3 upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är Björkhagen utpekad som stadsutvecklingsområde för komplettering. I området föreslås omfattande komplettering med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Översiktsplanen pekar även ut centrum som ska utvecklas och stärkas för att nå stadens mål om en god offentlig miljö.

Björkhagens centrum är ett av de centrum som pekas ut som viktigt att stärka.

Detaljplaneförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan då den möjliggör nya bostäder i ett område utpekat för komplettering samt bidrar till att stärka Björkhagens centrum genom att ett ökat kundunderlag skapas.

Program

Programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16. Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och till att åstadkomma goda boendemiljöer. Programmet ska även bidra till ökade stadskvaliteter och skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga och offentliga miljöer som ska vara lätta att orientera sig i. Stadsdelarna ska stärkas för att skapa bättre förutsättningar för lokal handel, service och rekreation. Bostadsutvecklingen ska bidra till ökad variation i upplåtelseformer och boendeformer för att skapa en blandad stad.

Detaljplanearbetet startade innan programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes men detaljplanen följer programmets intentioner. Björkhagens centrum är i programmet utpekat som ett utredningsområde för bostäder och verksamheter och har bedömts lämpligt att förtäta.

Detaljplan

Planområdet berör tre detaljplaner: Pl3379 (antagen 1946-10-14), Pl 4415B (antagen 1959-03-19) och Dp 2002-17771 (antagen 2005-01-20). Pl 3379 anger användningen park, Pl 4415B anger gata och Dp 2002-1771 anger bostäder, kontor och handel. Genomförandetiden för Dp 2002-1771 gäller fram till år 2020.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-12-10 140 bostäder inom fastigheterna Duggregnet 2, Åskvädret 2 och Hammarbyhöjden 1:1 till Svenska Bostäder. Marken avses att upplåtas med tomträtt för hyresrätter. Delen som berör Duggregnet 2 har utgått.

Planering i närområdet

Hammarbyhöjden 1:1, område vid kv Regnbågen

Detaljplanen omfattar ca 190 studentlägenheter vid Simrishamnsvägen och Understensvägen. Detaljplanen vann laga kraft 2018-02-28.

Hammarbyhöjden 1:1, område vid kv Tjockan

Detaljplanen omfattar ca 40 lägenheter i flerbostadshus vid Malmövägen/Ystadsvägen. Detaljplanen var på granskning 2018-12-12 – 2019-01-23.

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Den norra delen av planområdet är bebyggd med en tegelbyggnad. Byggnaden uppfördes i slutet av 1949 som panncentral, tvätteri och hantverkslokal. Panncentralen avvecklades när fjärrvärme installerades i området. Idag innehåller byggnaden en stor tvättstuga som används av Svenska Bostäders hyresgäster i närområdet samt en butikslokal. Övriga delar av byggnaden står idag oanvända.

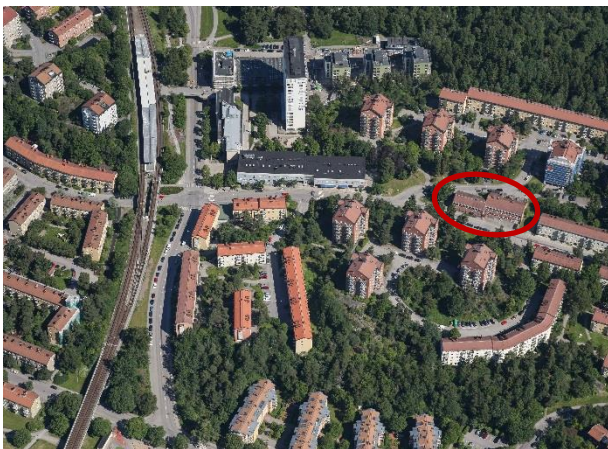


Bild till vänster visar planområdet från luften med tegelbyggnaden (fd panncentral) markerad. Bild till höger visar den befintliga tegelbyggnaden och den stora eken.

Landskaps- och stadsbild

Björkhagen byggdes i huvudsak på 1940- och 50-talet och bebyggelsen har en stor variation i skala, hustyper och fasadmateriell. Topografin stärktes genom husens placering med lamellhus i tre våningar i dalgångarna och punkthus i sex våningar på höjderna. Det ljusa skivhuset i centrum och Markuskyrkan skiljer ut sig från den övriga bebyggelsen. Björkhagen har under åren förtätats i olika omgångar under olika ideal. Den senaste förtätningen gjordes längs Helsingborgsvägen med tre byggnader i fem till åtta våningar och längs Malmövägen med en byggnad i fem våningar. Se illustration på sida 2.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet beskriver Björkhagen centrum, liksom stadsdelen generellt som en väl genomförd tunnelbaneförstad med öppen kvartersstruktur i modernistisk anda med bebyggelse från 1940-50-talen. Tegelbyggnaden på fastigheten Åskvädret 2 är gulklassad, vilket innebär att byggnaden har en positiv inverkan på stadsbilden. Stadsmuseet anger att befintlig byggnad är en fin representant från sin tid med många tidstypiska detaljer. De anger dock att dess värde främst är miljöskapande varför det ändå anses möjligt att ersätta den med en annan byggnad.

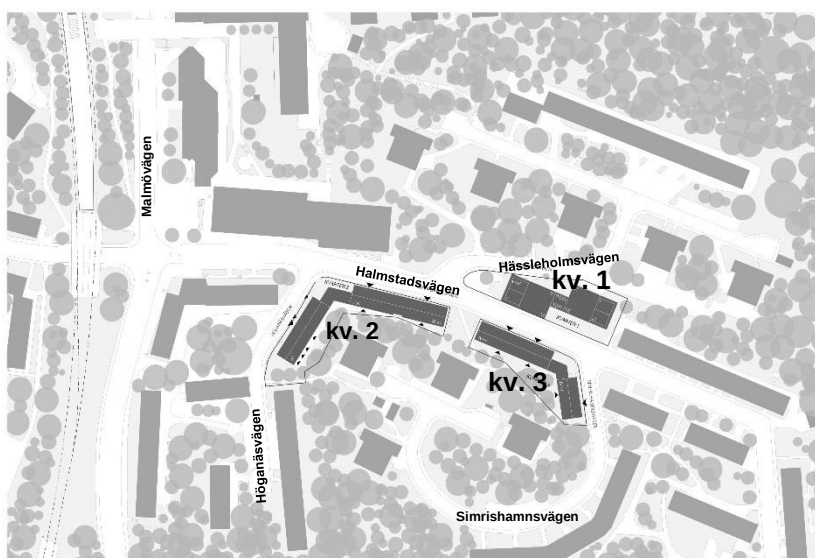
Stadsmuseet gör bedömningen att den södra delen av planområdet är möjlig att bebygga förutsatt att den nya bebyggelsen följer befintligt planmönster och att karaktären av ”hus i park” behålls. De anger även att det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassas i skala så att de högt placerade punkthusen i Virvelvinden fortfarande upplevs som markörer.

Planförslag

Förslaget innebär uppförande av två byggnader i fem till sju våningar och fyra lamellhus i fyra till fem våningar längs med Halmstadsvägen. Förslaget innehåller sammanlagt cirka 90 lägenheter. Byggnaderna innehåller cirka 40 lägenheter och lamellhusen cirka 50 lägenheter.

Förslaget innebär även att Halmstadsvägens gaturum omvandlas till en mer stadsmässig gata samt att förutsättningarna för gångtrafik förbättras genom att den södra gångbanan längs Halmstadsvägen och gångbanan längs Höganäsvägen breddas.

Nedan kallas områdena för kvarter 1, 2 och 3



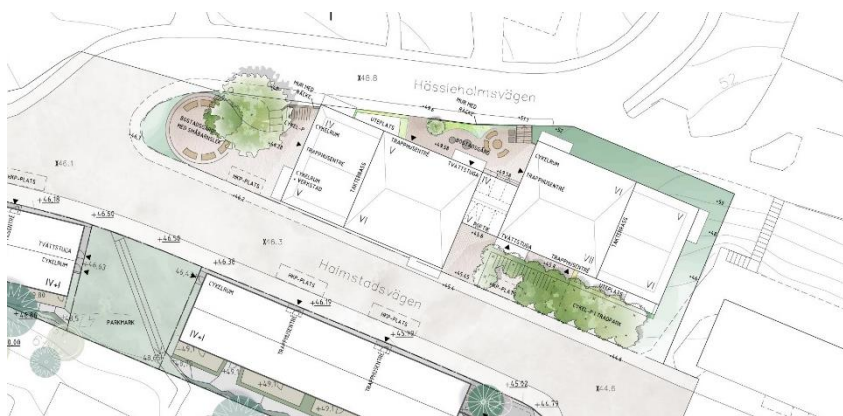
Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen och kvarteren. Kod Arkitekter.

Ny bebyggelse

Övergripande stadsbyggnadsidé

Den övergripande stadsbyggnadsidén är att utveckla Halmstadsvägen till en mer stadsmässig gata genom att bebyggelse placeras nära gatan och entrétätheten ökar. En viktig del i förslaget är dess förhållningssätt och anpassning till befintlig bebyggelse samt den nya bebyggelsens relation till varandra.

Kvarter 1



Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen på kvarter 1. Joliark.

I kvarteret Åskvädret föreslås två byggnader i fem till sju våningar med cirka 40 lägenheter. Förslaget behåller i princip befintlig bebyggelses fotavtryck, med två i förhållande till varandra förskjutna volymer. Varje volym är delad i två delar där gaveldelen är en våning lägre än den andra för att i höjd ansluta till befintlig bebyggelse. De två volymerna är sammanbyggda med en länk som bildar en portik. Takfoten är horisontellt sammanhållen, taklutningen är flack och från gatan syns inte takuppsbyggnaden. På den lägre delen i varje huskropp möjliggörs takterrasser tillhörande de översta lägenheterna.



Illustrationsbild för bebyggelsen på kvarter 1 som visar volymerna, takets utformning, sockelvåningens gestaltning samt portikens placering i relation till befintlig bebyggelse. Joliark.



Illustrationsbild som visar en sektion genom befintlig bebyggelse och ny bebyggelsen på kvarter 1 och 2. Joliark.

Bottenvåningarnas utformning och användning

Byggnadernas entré- och cykelparkeringslounger placeras på den östra gaveln, en i korsningen Halmstadsvägen/Hässleholmsvägen och en vid Hässleholmsvägen. Byggnaderna får även sekundära entréer i anslutning till portikerna. Lägenheter placerade i bottenvåning mot Halmstadsvägen är upphöjda minst 50 centimeter från gatan. Bredvid portiken placeras två tvättstugor som ersätter de befintliga tvättstugorna som finns i kvarteret idag samt tillgodoser behovet för de tillkommande bostäderna.

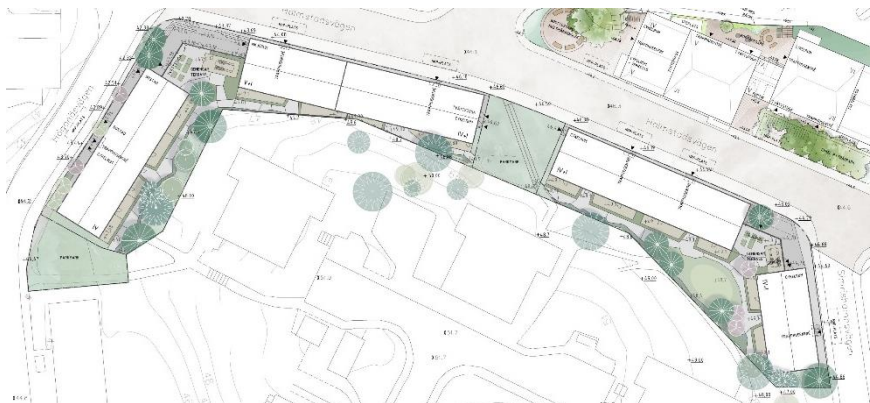
Gårdar

Förslaget innehåller tre mindre gårdar och två takterrasser. Den västra gården är placerad i korsningen Halmstadsvägen och Hässleholmsvägen. De två förskjutna huskropparna gör att det skapas ytterligare två gårdsytor, en mot Halmstadsvägen och en mot Hässleholmsvägen.



Illustrationsbild som visar den föreslagna bebyggelsen på kvarter 1 och 3 sett från korsningen Halmstadsvägen/Simrishamnsvägen. Kod arkitekter.

Kvarter 2 och 3



Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen på kvarter 2 och 3. Kod Arkitekter.

I kvarter 2 och 3 föreslås fyra lamellhus i fyra till fem våningar med cirka 50 lägenheter. Lamellhusen binds ihop två och två med låga sockelbyggnader.

Lamellhusen ansluter sig till befintlig bebyggelse i volym, tak och förhållningsätt mot gatan. Sockelbyggnaden tar hand om hörnen samtidigt som befintlig bebyggelse och natur fortsatt blir synlig från gatan. Balkonger föreslås placeras i första hand mot söder och väster.



Illustrationsbild för kvarter 2 och 3 som visar förslagets gestaltning från Halmstadsvägen samt relation till befintlig bebyggelse. Kod Arkitekter.

Bottenvåningarnas utformning och användning

Lamellhusens entréer placeras mot Halmstadsvägen, Höganäsvägen och Simrishamnsvägen. Sekundära entréer föreslås även mot gård. Lägenheter placerade i bottenvåning mot Halmstadsvägen är upphöjda minst 50 centimeter från gatan.

Gårdar och entrétorg

Förslaget innehåller två större gårdar och två entrétorg. Gårdarna placeras på byggnadernas baksidor och ovanpå de låga sockelbyggnaderna. Gårdarna föreslås ges en liknande karaktär som befintlig naturmark har genom att befintlig natur bevaras i den mån som är möjlig samt att nya träd planteras. Framför sockelbyggnaderna anordnas entrétorg där plantering och sittbänkar föreslås.



Illustrationsbild som visar den föreslagna bebyggelsen på kvarter 1 och 2 sett från korsningen Halmstadsvägen/Höganäsvägen. Kod Arkitekter.

Gestaltungsprinciper

Genom planbestämmelser regleras de gemensamma drag som alla bostadsbyggnader ska ha för att medvetet förhålla sig till befintliga bebyggelsekaraktärer, bilda en sammanhållen helhet och samtidigt utgöra ett eget kvalitativt tillägg. Nedan förklaras och motiveras de planbestämmelser som reglerar gestaltning.

Gemensamma gestaltungsprinciper

Planen reglerar bland annat att fasader skall utföras i puts utan synliga elementskarvar och att taket skall utformas utan utskjutande hisstoppar, takkupor eller liknande. Planen reglerar även att bostäder mot Halmstadsvägen inte får placeras i markplan för att skapa goda boende- och stadsmiljöer. På kvartersmark regleras markhöjder så att en mjuk övergång mot angränsande mark säkerställs. Bevarandevärda träd skyddas och parkering, utom för rörelsehindrade, får ej anordnas på kvartersmark.

För att säkerställa en hög kvalité och anpassning till omgivningen regleras ytterligare särdrag för varje kvarter, till exempel fasadkulör samt utformning av entréer och balkonger.

Gator och trafik

Gatunät

Halmstadsvägens gatusektion föreslås breddas till cirka 12 meter för att möjliggöra en breddning av den södra gångbanan. Körbanan behåller sin bredd och kantstensparkeringen på södra sidan blir delvis kvar.

Gång- och cykeltrafik

Gångbanan på den södra sidan av Halmstadsvägen och längs Höganäsvägen föreslås breddas till 2,5 meter. Gångstråk mellan Simrishamnsvägen och Höganäsvägen kommer att finnas kvar men anslutningen till Höganäsvägen samordnas till ett gångstråk. Det västra gångstråket mellan fastigheten Virvelvinden och Halmstadsvägen kommer finnas kvar, den östra tas bort.

Parkeringstalet för cykel föreslås vara 3,5 platser/100 kvm BTA. Cykling sker även fortsättningsvis i blandtrafik.

Angöring

De nya byggnaderna angörs från Halmstadsvägen, Simrishamnsvägen och Höganäsvägen.

Parkering

Det projektspecifika parkeringstalet är 0,45 platser per lägenhet. Detta innebär att byggaktören behöver tillskapa 41 bilparkeringar. Byggaktören föreslår att bilparkering löses genom parkeringsköp i Svenska Bostäders befintliga parkeringsgarage på fastigheten Duggregnet 5.

Park

Parkytorna föreslås behålla sin befintliga karaktär och funktion. Befintliga gångstråk inom dessa ytor behålls och möjligheten att plantera nya träd ska utredas i nästa skede.

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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen exploatering har relativt liten påverkan på habitatnätverken. Stadsbyggnadskontoret delar miljöförvaltningens bedömning. Miljöförvaltningen bedömer att parkmarken inte har så höga ekologiska värden att den måste sparas, men att ianspråktagandet av parkmarken bör kompenseras. Stadsbyggnadskontoret delar miljöförvaltningens bedömning. Den stora eken och några av de större tallarna skyddas i detaljplanen. Byggaktören avser även uppföra nya träd vilket bedöms positivt för de ekologiska värdena. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att vidare utredas till granskningsskedet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från

planområdet fördröjs inom fastigheterna innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Halmstadsvägen.

Landskaps- och stadsbild

Stadsbilden längs med Halmstadsvägen kommer att förändras när kvarter 2 och 3 bebyggs. De karaktäristiska punkthusen längs med Simrishamnsvägen kommer fortsatt vara en del av stadsbilden sett från Halmstadsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den gamla panncentralen som finns på kvarter 1 idag står som en solitär i området. Den nya planen behåller i princip panncentralens fotavtryck, med två i förhållande till varandra förskjutna volymer. Den nya bebyggelsen på kvarter 1 samspelar med både befintliga punkthus och lamellhus, men blir som typologi ett tillägg till Björkhagens befintliga hustyper.

Föreslagna lamellhus på kvarter 2 och 3 följer befintligt planmönster med lamellhus placerade längs gatan. En låg sockelvåningen som binder ihop två lamellhus återfinns i korsningen Malmövägen/Halmstadsvägen och möjliggör att punkthusen och grönska fortfarande blir synliga från gatan.

Ljusförhållanden

Föreslagen bebyggelse i kvarter 1 skuggar inte befintlig bebyggelse. Föreslagen bebyggelse i kvarter 2 skuggar befintlig bebyggelse (Molnet 3) i juni 09:00 och i mars 12:00. Föreslagen bebyggelse i kvarter 3 skuggar delvis befintlig bebyggelse (Regnbågen 2) i mars 18:00. Övriga tider visar solstudien att befintlig bebyggelse inte skuggas.

Planprocess

Process och inkomna synpunkter

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2019-02-26 - 2019-04-09. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Förslaget visas i Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4. Förslaget visas också på Skarpnäcks stadsdelsförvaltning, Björkhagsplan 6. samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i 2019-02-26. Samrådsmöte hölls 2019-03-05 i form av öppethus hölls i Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings reception, Björkhagsplan 6 där ca 60 personer närvarade.

Under samrådstiden har ca 140 yttranden inkommit. Inkomna synpunkter finns sammanfattade och bemötta ämnesvis i Samrådsredogörelse del 1(2), daterad 2019-05-09. Yttrandena i sin helhet är sammanställda i Samrådsredogörelse del 2 (2), daterad 2019-05-09. För yttranden i original hänvisas till planakten för projektet, dnr 2015-18863.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men anser att bebyggelsen på kvarter 1 (fd. panncentralen) ska omarbetas för att bättre anpassas till befintlig bebyggelse samt att den östra delen av kvarter 3 ska utgå ur kulturmiljöhänsyn. Några remissinstanser anser att befintlig byggnad på Åskvädet borde sparas och några lyfter att dagvatten- och översvänningsrisk och parkering behöver utredas vidare.

Sakägare och många boende som framfört synpunkter är emot hela eller delar av förslaget och många vill att tegelbyggnaden (panncentralen) på kvarter 1 ska sparas. Främsta skälen att de är emot hela förslaget är ur kultur- och naturmiljöhänsyn samt att bebyggelsen vid kvarter 2 och 3 riskerar att leda till insyn, skuggning, minskat dagsljus och försämrad utsikt. Några boende är positiva till förtätningen, men anser att bebyggelsen vid kvarter 1 ska omarbetas.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-12-10 att påbörja planarbete. I samband med planstart beslutades att planarbetet ska påbörjas samt därutöver anfördes följande;

§ 11

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiva till att tillskapa fler hyresrätter i ett kollektivtrafiknära läge. Planen kommer också omfatta upprustning av allmänna platser och öka antalet lokaler vilket är ett välkommet tillskott i området. Nämnden vill att kontoret undersöker nödvändigheten att riva det grönklassade huset på fastigheten Duggregnet. I det fortsatta planarbetet bör flera alternativ prövas för att se om det är möjligt att både kunna tillskapa bostäder och se om det går att samtidigt bevara den kulturhistoriskt intressanta centrumbyggnaden.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan konsekvenser för befintlig bebyggelse gällande insyn, skuggning,

minskat dagsljus och försämrad utsikt och behovet att tillskapa nya bostäder kunnat identifieras. Även konflikter mellan kultur- och naturmiljö och den nya bebyggelsens placering och utformning har i delar av förslaget identifierats. En ytterligare intressekonflikt är många boendes vilja att tegelbyggnaden (fd. panncentralen) ska sparas och fastighetsägarens vilja att utveckla fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att panncentralen inte har ett så högt kulturhistoriskt värde att det kan motivera ett bevarandeskydd i detaljplanen och att utveckla bostäder på platsen därför väger tyngre. Däremot föreslår kontoret att bebyggelsen på kvarter 1 bättre anpassas till befintlig bebyggelses volym och gestaltning samt att byggnaden och sockelbyggnaden i korsningen Halmstadsvägen/Simrishamnsvägen utgår för att bemöta synpunkter om kultur- och boendemiljö. Antal bostäder kan komma att minska till följd av detta.

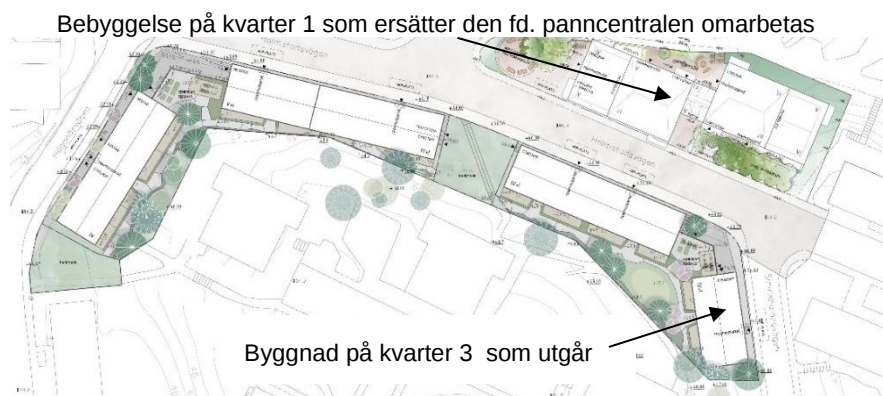
Planförslaget innebär givetvis en förändring för de som redan bor i området. Med de justeringar av planförslaget som föreslås inför granskning tillgodoses några av de synpunkter som lämnats i samrådet.

Följande frågor kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Dagvatten, skyfall och översvämning
- Bebyggelsens förhållningsätt till kulturmiljön
- Genomförande
- Parkering
- Solljus

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Bebyggelsen på kvarter 1 (fd. panncentralen) bearbetas för att bättre anpassas till befintlig bebyggelse.
- Byggnaden och sockelbyggnaden i korsningen Halmstadsvägen/ Simrishamnsvägen utgår av kulturmiljöhänsyn samt närhet till befintlig bebyggelse.



Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av samrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget för granskning.

SLUT