



Handläggare: Inge Almqvist
Tfn 08-508 27 382

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Kompletterande Startpromemoria för planläggning av område vid kv Orkanen och kv Tjockan i stadsdelen Björkhagen (160 studentlägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

Sammanfattning

SSSB fick 2010 markanvisning för ca 140 studentlägenheter vid Simrishamnsvägen i Björkhagen. SSSB:s ursprungliga höga gestaltungsambitioner för byggnaden vid Simrishamnsvägen har inte varit möjliga att genomföra varför SSSB valt att banta detta hus till ett som är billigare att bygga.

Antalet bostäder minskade från 140 till 80 varför ytterligare mark i närområdet efterfrågades. 2013-03-14 gavs kompletterande markanvisning vid Understensvägen, nordöst om kvarteret Tjockan, i exploateringsnämnden.

Kontoret anser att platsen i stadslandskapet är väl lämpad för att kompletteras med denna nya sorts bebyggelse och bedömer att det finns goda förutsättningar att utveckla de föreslagna byggnaderna till ett positivt tillskott i Björkhagen.



Snedbild från söder med planområdena inlagda, det vita området från start-pm 2010 och det gula för detta start-pm.

Utlåtande

BAKGRUND

Exploateringsnämnden anvisade 2010 mark till Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) för ca 140 studentbostäder vid Simrishamnsvägen i Björkhagen och ansökte samtidigt om planändring.

2010-12-09 togs start-pm i stadsbyggnadsnämnden.

2013-03-14 gavs kompletterande markanvisning vid Understensvägen i exploateringsnämnden.

SSSB:s ursprungliga höga gestaltungsambitioner för byggnaden vid Simrishamnsvägen har inte varit möjliga att föra fram till ett plansamråd. Efter flera kalkyler har de valt att banta detta hus till ett mera i volym anpassat hus som är billigare att bygga.

Därmed har även antalet studentbostäder minskat från 140 till 80 på denna plats. För att få en bra storlek på etablering ur skötselsynpunkt har SSSB frågat efter möjligheten att i närheten hitta möjligheter till kompletterande byggnader.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Gällande planer

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 2010. Där ingår området i den centrala stadens utvidgning. En vägledning är att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter. För området gäller detaljplan från 1947 och 1998 som anger parkmark och natur.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Björkhagen byggdes från mitten av 1940-talet till början av 50-talet. Smalhusen har här en friare placering jämfört med de den tidigare mera strikta smalhusbebyggelsen. Terrängen förstärktes genom att på höjderna bygga punkthus i sex till sju våningar. I centrum byggdes ett 16 våningshus med ett varierat innehåll som syns som ett landmärke i stadslandskapet. Vid Understensvägen har bebyggelsen kompletterats under 1990-talet, först med en ekoby öster om vägen och mot slutet av decenniet med fyra våningars lamellhus väster om vägen.

Vid Understensvägen önskar SSSB uppföra två kopplade studentbostadshus i fem till sex våningar med ca 80 studentbostäder.

Parkering och angöring

Angöring sker på Understensvägen och parkering framför huset. Behovet av parkeringsplatser för studenter är ytterst marginellt och utgörs främst av besöksparkeringar. Förslaget rymmer fem parkeringsplatser. Cykelparkeringsbehovet är desto större, för detta ges utrymme utomhus och inomhus.



Situationsplan

White arkitekter

Tillgänglighet

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram ska tillämpas.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Miljöförvaltningen bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning. Frågan om hur kompensation av naturmarken kommer att ske bör dock redovisas i planhandlingarna.

Bullernivån från trafiken på Understensvägen ligger under riktvärdet vid fasaderna enligt översiktliga bedömningar.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett visst överskott till staden.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med normalt förfarande utan program då förslaget är förenligt med de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.

En översiktlig tidplan för projektet:

Plansamråd	3 kv 2013
Remissredovisning och ev. ställningstagande SBN	4 kv 2013
Utställning	1 kv 2014
Antagande	2 kv 2014

STADSBYGGNADSKONTORETS BEDÖMNING

SSSB avser att uppföra de föreslagna husen liksom bygganden vid kv Orkanen med volymelement vilket ställer krav på variation av byggnadsvolymer och fasadgestaltning. Dock bedömer kontoret att det finns klart större förutsättningar att detta huskoncept kan uppföras inom SSSB:s kostnadsram än den ursprungligen föreslagna byggnaden vid kv Orkanen.

De här redovisade skisserna ska ses mer som volymstudier än färdiga förslag. De föreslagna husen anpassar sig relativt väl till omgivande skala men för ändå in en ny, lite större skala både i höjd som i utbredning. De för därigenom in en ny sort i stadsbilden. Kontoret anser att platsen i stadslandskapet är väl lämpad för att kompletteras med denna nya sort och bedömer att det finns goda förutsättningar att utveckla de föreslagna byggnaderna till ett positivt tillskott i Björkhamnen.



Vy från Understensvägen

White arkitekter



Vy från Svalövsvägen

White arkitekter



Vy från Kärrtorps tunnelbana över byggnaden vid Simrishamnsvägen White arkitekter

SLUT