

Handläggare
Maria Borup
Telefon 08-508 27 353**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Björkhagen (37 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Jonas Claeson

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har 2013-02-18 anvisat mark till Riksbyggen för ca 35 bostadslägenheter inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid kvarteret Tjockan.

Sammanlagt planeras 35 lägenheter i en sammanhållande L-formad byggnadskropp. Malmövägens sträckning flyttas i samband med exploateringen för att skapa en mer trafiksäker korsning i mötet med Ystadsvägen. Flytten av vägen ger också mer plats för det planerade bostadskvarteret. Delar av grönområdet i nordöstra delen av planområdet fortsätter att fungera som naturmark och den befintliga gångstigen som leder genom området finns kvar.

För att skapa ett levande kvarter som bidrar till att tillföra stadsbyggnadskvaliteter i samband med förtätningen av Hammarbyhöjden planeras lokal i bottenvåningen. Lokalens användning är flexibel så att den även kan användas som exempelvis gemensamhetslokal vid behov.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm och är en viktig del i arbetet att nå bostadsmålet om 40 000 bostäder fram till 2020. Förslaget ingår även i influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Planområdet ligger inom programområdet för Hammarbyhöjden-Björkhagen och angavs som pågående i programhandlingarna.

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



Översiktskarta: Ungefärliga avgränsningen av planområdet är inringat i rött.

Syfte

Planarbetet syftar till förtäta Björkhagen med bostäder i enlighet med Översiktsplanens strategi ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden”. Förtätningen sker i direkt anslutning till service och kollektivtrafik. Med förslaget tillförs en boendekategori som är underrepresenterad i området idag, nämligen större lägenheter såsom tre-, fyra- och femrumslägenheter. Området domineras idag av ett- och två-rumslägenheter.

I samband med planläggningen flyttas en korsning mellan Ystadsvägen och Malmövägen, som genom den nya lösningen rätas upp. På detta sätt bildas en mer trafiksäker lösning för platsen. Sträckan förses också genom planläggningen med gång- och cykelstråk, som förbinder Kärrtorp med Björkhagen.

Bakgrund

Exploateringsnämnden har 2013-02-18 anvisat mark till Riksbyggen för ca 35 bostadslägenheter inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 vid kvarteret Tjockan.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, kv Tjockan och kv Molnet. Riksbyggen har fått markanvisning för fastigheten, som omfattar 2600 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Marken ägs av Stockholm stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger området som tät stadsbebyggelse. Platsen ligger inom det område som betecknats som den *centrala stadens utvidgning*. Vägledning för fortsatt planarbete är:

- Planera för en sammanhållen, tät och levandes stadsmiljö i Stockholms närförorter.
- Säkerställ behovet av innehållsrika parker, attraktiva offentliga miljöer och stråk.

Björkhagen anges som smalhusstad. Kompletteringsbebyggelse kan ske med enstaka hus inordnade i planmönster och stadsbild. Nya hus underordnas normalt i trädtopphöjd och anpassas till terrängen.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan Dp 96106, antagen 1998-03-28. Genomförandetiden löpte ut 1 maj 2012. Detaljplanen innefattar bostadsområdet öster om det aktuella planområdet, som har användningen naturmark.

Planprogram för Hammarbyhöjden Björkhagen

Arbete pågår med framtagande av planprogram för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Det aktuella området är i förslag till planprogram, (Hammarbyhöjden – Björkhagen, Planprogram, samrådshandling, 2014-05-06) utpekat som pågående projekt, med en hänvisning till den aktuella detaljpaneläggningsen. Programmet ska inte bromsa pågående projekt. Planområdet ligger inom programområdet för Hammarbyhöjden-Björkhagen och angavs som pågående i programhandlingarna.

Nuvarande förhållanden

Planområdet är beläget i en sluttning intill östra sidan om tunnelbanans gröna linje mot Skarpnäck. Området ligger cirka 300 meter söder om Björkhagen centrum. Genom grönområdet i östra delen av planområdet löper en gångstig, som fotgängare använder som genväg mellan bostadshusen längs Ystadsvägen och tunnelbanestation/centrum. Området består av naturmark. Här och

var finns berghällar och stenblock. Planområdet inramas av bostadsbebyggelse i öster och norr. I planområdets norra del är sluttningen brant upp mot de närmast liggande flerbostadshusen på Höganässvängen. Planområdet innefattar även delar av Malmövägen, som leder ner till Ystadsvägen. Parallellt med Malmövägen, på den västra sidan, löper tunnelbanespåren tillhörande tunnelbanans gröna linje.

Området bedöms vara bullerstört på grund av närheten till tunnelbanan.



Ungefärlig avgränsning av planområdet.

Service

I Björkhagens centrum finns service i form av vårdcentral, livsmedelsbutik, bibliotek med mera. På Nytorps gärde, intill korsningen Malmövägen/Ystadsvägen, ligger den kommunala förskolan Björken med cirka 70 platser. Björkhagens skola, på cirka tio minuters gångavstånd, har årskurserna förskola till årskurs nio.



Planområdet från norr, med Malmövägen som leder ner mot Ystadsvägen.

Kulturhistoriska värden

Om Hammarbyhöjden byggdes som ett svar på innerstadens täta stenstadsbebyggelse, så byggdes Björkhagen som ett svar på Hammarbyhöjden. Smalhusområdet Hammarbyhöjden ansågs, när det stod klart, vara allt för enformigt. Björkhagen byggdes i huvudsak på 1940- och 50-talet. Bebyggelsen har en stor variation i skala, hustyper och fasadmateriell. I stort sett all bebyggelse har grön förgårdsmark mot gatan. Topografin stärks genom husens placering med lamellhus i tre våningar i dalgångarna och punkthus i sex våningar på höjderna. Flera av byggnaderna kring planområdet har klassificerats som kulturhistoriskt intressanta av Stockholms stadsmuseum.

Trafik

Malmövägen och Ystadsvägen leder idag genom planområdet. Trafikflödet är relativt lågt, med 2000-2500 fordon per dygn (PM Trafik, Hammarbyhöjden – Björkhagen, Planprogram, samrådshandling, 2014-05-06, ver 2). Längs Malmövägens västra sida finns kanstensparkering.

Malmövägen möter i dagsläget Ystadsvägen i en Y-formad trevägskorsning som av trafikkontoret har bedömts som mindre trafiksäker än en konventionell T-korsning. Lösningen bidrar till en osäkerhet för bilister och cyklister om företräde och väjningsplikt.

Genom området finns ett utpekat gång- och cykelstråk som leder från Kärrtorp via Björkhagen vidare mot Hammarbyhöjden. Sträckan förbi detaljplaneområdet är, till skillnad mot övriga sträckor närmare Kärrtorp och Björkhagen, inte utformad med cykelbana utan cyklister hänvisas till blandtrafik på Malmövägen.

Rekreation och grönsstruktur

Gångstigen genom grönområdet används av fotgängare, och på flera platser är marken upptrampad och använd på ett sätt som tyder på att barn använder området som lektyta.



Planområdet från norr, med gångstigen som leder genom skogsområdet.

Parken Nytorps gärde, som ligger i direkt anslutning till planområdet på andra sidan Ystadsvägen, är mycket populär tack vare sina stora ytor, centrala läge och fria karaktär. Den används för evenemang, promenader, lek med mera. Nytorps Gärdes kvaliteter utvecklas i programhandlingarna.

Kärrtorp IP ligger cirka 300 meter åt sydost vid entrén till Nackareservatet.

Lekplatser finns på flera håll inom närområdet, bland annat på Nytorps gärde.



Planområdet från intilliggande fastighet i öster.

Planförslaget

Förslaget innebär att området bebyggs med ny bostadsbebyggelse i 5-6 våningar. 35 lägenheter med tillhörande biutrymmen såsom förråd och parkering, föreslås inrymmas i en sammanhängande L-formad byggnadskropp. Byggnaden ligger parallellt Malmövägen och Ystadsvägen. Lokal för flexibel användning (exempelvis butik eller cykelförråd) planeras i bottenvåningen, med fasad mot Ystadsvägen.



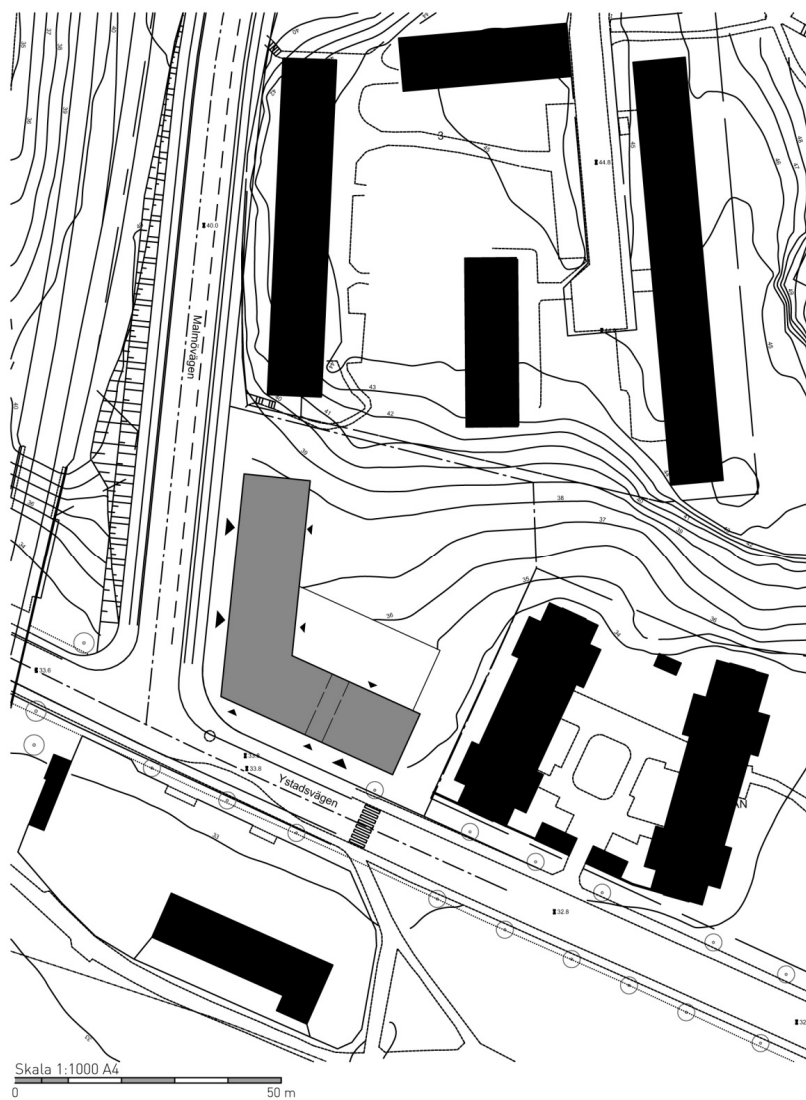
Föreslagen exploatering, vy från sydväst, Nytorps gärde.



Föreslagen bebyggelse, vy från sydöst, Nytorps gärde.



Föreslagen bebyggelse, vy från nordöst, Malmövägen.



Situationsplan av föreslagen bebyggelse och entréer.



Föreslagen volym i förhållande till omgivande struktur, inklusive område på Nytorps Gärde som är utpekad för bebyggelse i pågående arbetet med Planprogram för Hammarbyhöjden/Björkhagen.

Grönstruktur

Stigen som leder genom området föreslås behållas och markera gränsen för den del som behålls som grönområde i nordöstra delen av fastigheten. Ytan närmare huskroppen fungerar som innergård och förses med plantering och lekplats. Lekyta i bibehållen naturmark främjar naturlek.

Tillgänglighet

Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Trafik och parkering

Förslaget innebär att befintlig sträckning av Malmövägen ändras. För att studera omdragningen närmare har en rapport tagits fram som utreder konsekvenserna av vägflytten (PM Trafik, Utredning kring möjlig flytt av Malmövägen med hänsyn till plan, profil och ledningar, Sweco, 2014-07-02).

Vägen föreslås dras om så att en rätare vinkel bildas i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. Lösningen bidrar till att bilda större ytor för bostadsbebyggelse och gårdsbildning, samtidigt som ytan mellan tunnelbanespår och Malmövägen minskar. Detta effektiviserar markanvändandet inom området och bedöms också bidra till att en mer trafiksäker lösning kan skapas i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen.

Kantstensparkeringen, som idag finns längs Malmövägen, föreslås i förslaget behållas.

In- och utfart till det nya kvarteret sker från Ystadsvägen, längs fasaden i den nya fastigheten. Här finns en entré till ett underjordiskt garage som rymmer 21 parkeringsplatser, det vill säga 0,55 parkeringsplatser per lägenhet. Handikapparkering ingår bland dessa platser.

Garaget ligger delvis under huskroppen samt under innergården. Innergården som förses med planteringsbara massor ligger ovanpå garagekonstruktionen.

Angöring för räddningsfordon sker från gata.

Cykeltrafik och parkering

I samband med omdragningen av Malmövägen föreslås enkelriktade cykelbanor längs vägen vilket är en förbättring i förhållande till dagens situation med blandtrafik.

2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet planeras inom fastigheten, vilket innebär ett 90-tal cykelparkeringsplatser. Platserna finns delvis i gemensamma cykelgarage på markplanet i fastigheten, samt på innergården och utanför entréer.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356" har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvär (SSBF) och Stockholms stadsmuseum som var för sig anser att förslaget inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller Plan- och bygglagen 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planer eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Miljöförvaltningen anser att bebyggelsens form är bästa möjliga utifrån bullersynpunkt, förutsatt att hälften av boningsrummen vetter mot tyst sida. På grund av läget relativt nära tunnelbanan anser miljöförvaltningen att en bullerutredning bör tas fram för att redovisa och säkerställa god ljudstandard. Utöver det anser miljöförvaltningen att dagvattenutredning bör utföras, att behov för klimatanpassning bör redovisas samt att energianvändningen bör följa stadens miljöprogram. Gällande naturmark och rekreation anser miljöförvaltningen att intrånget bör minimeras och kompensationsåtgärder redovisas.

Stadsmuseet hade synpunkter på byggnadens utformning samt vikten av att bebyggelsen följer områdets struktur och karaktär. De angränsande byggnaderna i anslutning till den norra delen av planområdet innehar den lägsta klassningen, gul. Platsen angränsar också till Nytorps gärde, vilket Stadsmuseet ser som en synnerligen värdefull öppen yta.

Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna volymen är väl anpassad till platsen. I strategi 4 i Stockholm stads översiktsplan beskrivs tydligt att ny kompletteringsbebyggelse ska samverka med omgivningen och bidra till en bättre stadsmiljö. Björkhagens centrum kommer att utvecklas och förtätas, och den föreslagna volymen i planområdet bedöms bidra till att den arkitektoniska karaktären för området höjs. Det slutna hörnet, med tillhörande verksamhetslokal, adderar liv och rörelse, samtidigt som det skapar en innergård skyddad mot buller från de närliggande tunnelbanespåren.

SSBF framförde som enda identifierad olycksrisk vara närheten till tunnelbanan, kopplat till möjlig urspårning. Avståndet mellan

bebyggelse och tunnelbanan som riskkälla anses av SSBF som tillräckligt genom skyddsavståndet och därmed vara beaktad. Kopplat till räddningsinsats ser de inga problem med den föreslagna utformningen och placeringen, däremot bör möjlighet till alternativ utrymning beaktas vid vidare planering och projektering.

Ekonomi och genomförande

Detaljplanen finansieras genom planavtal med beställaren.

Tidplan för planarbetet

Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas med standard planförfarande enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	kv.2, 2015
Plansamråd	kv.3, 2015
Granskning	kv.4, 2015
Antagande	kv.1, 2016

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm. Projektet är beläget i ett kollektivtrafiknära läge med god tillgång till service och med rekreationsområden inom gångavstånd.

I samband med exploateringen flyttas Malmövägen för att skapa en mer trafiksäker korsning i mötet med Ystadsvägen. I samband med exploatering kan enkelriktade cykelbanor anläggas vid Malmövägen, vilket är en förbättring jämfört med dagens situation. Flytten av vägen ger mer plats för det planerade bostadskvarteret. I det fortsatta planarbetet kommer gestaltning, stadsbild, utformning av slänt mot tunnelbana samt mötet mellan den befintliga naturmarken och bostadsgården att studeras vidare. Viktiga miljöfrågor att beakta är buller, ljusförhållanden samt riskbedömning med avseende urspärning tunnelbana.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT