

**Handläggare**  
Sandra Öhrström  
Tfn 08-508 272 52**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till Detaljplan för område vid kv Regnbågen i stadsdelen Björkhagen**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar att planförslaget ska ställas ut för granskning i enlighet med kontorets utlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra för SSSB att bygga 187 studentbostäder vid Simrishamnsvägen samt Understensvägen i Björkhagen. Planförslaget sändes ut på samråd 8 april – 20 maj 2014. Under samrådet har 49 yttranden inkommit, varav 4 namninsamlingar. Vid samrådsmötet deltog ca 100 personer.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller placering och utformning kopplat till kulturmiljö och naturvärden. Flera sakägare anser att förslaget medför negativa konsekvenser avseende kulturmiljö och naturvärden samt ljus- och utsikts- och trafikförhållanden. Många är även oroade för skador på intilliggande fastigheter vid sprängningsarbeten. Flera remissinstanser och sakägare anser att föreslaget skivhus längs med Simrishamnsvägen konkurrerar med skivhuset i Björkhagen centrum. Många oroas även över föreslagna punkthus vid Understensvägens inverkan på den konstnärliga verksamheten som bedrivs i ateljélägenheterna i lamellhuset längs Simrishamnsvägen.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Kontoret föreslår att förslaget ändras för att bättre värna kulturmiljövärden, konkurrera mindre med skivhuset i Björkhagen centrum, minska påverkan på ateljélägenheterna och bättre värna naturvärden. Bebyggelsens placering anpassas för att bättra ta

hänsyn till befintliga bebyggelsestrukturer, minska den negativa påverkan på ateljélägenheterna samt för att minska påverkan på det ekologiska spridningssambandet. Bebyggelsen längs Simrishamnsvägen föreslås ändras till ett punkthus och bebyggelsen vid Understensvägen ändras från två punkthus till två lamellhus. Kontoret anser att det är viktigt att den nya bebyggelsen får ett eget arkitektoniskt uttryck.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Byggnadernas placering, gestaltning och skala
- Kulturmiljömiljöfrågor
- Naturvärden
- Sol- och ljusförhållanden

SSSB har efter samrådet omarbetat förslaget gällande placering, skala och gestaltning. Det nya förslaget anpassar sig mer till omgivningens förutsättningar och befintliga bebyggelsestrukturer. Bebyggelsen längs Simrishamnsvägen har ändrats till ett punkthus och bebyggelsen längs Understensvägen har ändrats från två punkthus till två lamellhus. Punkthuset längs Simrishamnsvägen föreslås ansluta till de befintliga punkthusen i geometri och materialitet. Lamellhusen längs Understensvägen föreslås ha samma slankhet och proportion som omkringliggande smalhus.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

## **Utlåtande**

### **Bakgrund**

Start-PM i godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2010. Förslaget var då att bygga 140 lägenheter vid Simrishamnsvägen. SSSB hade höga gestaltningsambitioner som visade sig vara svåra att genomföra och bebyggelsen minskades därefter till 90 lägenheter. 18 april 2013 godkändes ett kompletterande start-PM för Understensvägen för att kompensera för bortfallet.

### **Planområdets läge, areal och markägförhållanden**

Planområdet är beläget i Björkhagen mellan Simrishamnsvägen och Understensvägen. Planområdet är ca 2,5 ha stort. All mark ägs av staden.



*Planområdet markerat med gult*

### **Tidigare ställningstagande**

#### **Översiktsplan**

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan. Där ingår området i den centrala stadens utvidgning. En vägledning är att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter.

#### **Detaljplan**

För området gäller detaljplan från 1946, 1947 och 1998 som anger parkmark, gatumark och natur.

#### **Kulturhistoriska värden**

Punkthusen inom fastigheterna Orkanen 1 och Virvelvinden 1 samt lamellhusen inom fastigheten Regnbågen 2 uppfördes i slutet av 1940-talet för AB Svenska Bostäder efter ritningar av arkitekten Carl-Evin Sandberg. Punkthusen har fasader av rött tegel och är uppförda i sju våningar. Lamellhuset längs Simrishamnsvägen har putsade fasader och är uppfört i tre våningar med ateljéer i suterrängvåningen. Bebyggelsen har stora arkitektoniska kvaliteter och är tillsammans med planstrukturen tidstypisk för det sena 1940-talet. Bebyggelsen har enligt stadens kulturhistoriska klassificering ett särskilt kulturhistoriskt värde, grönt på klassificeringskartan. Genom sin placering på en höjd söder om Björkhagens centrum är punkthusen ett viktigt inslag i stadsbilden.

#### **Markanvisning och start-PM**

Markanvisning gjordes i exploateringsnämnden 2010 och start-PM i stadsbyggnadsnämnden 9 december 2010 för 140 lägenheter vid Simrishamnsvägen. Kompletterande markanvisning gjordes därefter

den 14 mars 2013 och kompletterade start-PM godkändes den 18 april 2013 för 90 lägenheter vid Understensvägen.

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för SSSB att bygga studentbostäder vid Simrishamnsvägen och Understensvägen i Björkhagen. Ett skivhus i åtta och nio våningar med 87 studentbostäder föreslås vid Simrishamnsvägen. Två kopplade studentbostadshus i fem till sex våningar med 95 studentbostäder föreslås vid Understensvägen.

### **Konsekvenser**

#### **Naturmiljö**

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Intrånget blir dock begränsat till mark närmast Simrishamnsvägen respektive Understensvägen. Sammantaget blir konsekvenserna på naturmiljö begränsade och lokala.

De lokala ekologiska sambanden försvagas något till följd av föreslagen bebyggelse. Stadsdelens mer storskaliga ekologiska samband mellan naturen i Nackareservatet och större naturområden kring Nytorps gärde och den västra delen av Björkhagen, kvarstår med bibehållen funktion.

#### **Landskapsbild/ stadsbild, kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stadsmuseet bedömer att platsen vid Simrishamnsgatan är möjlig att bebygga ur kulturmiljösynpunkt med en byggnad anpassad efter stadsbilden och den befintliga bebyggelsen.

#### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Solstudier har gjorts som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Dessa visar att tillkommande byggnader skuggar befintlig bebyggelse endast marginellt under den ljusa halvan av året.

### **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 översiktplan.

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

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

### **Redovisning av plansamrådet**

Planförslaget sändes ut på samråd 8 april – 20 maj 2014. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Björkhagens bibliotek, Björkhagsplan 6 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort/Hammarby-Skarpnäck tisdag 8 april 2014. Samrådsmöte hölls 24 april 2014 i Björkhagsskolans aula, Karlskronavägen 10 där ca 100 personer närvarade. Under samrådet har 49 yttranden inkommit, varav 4 namninsamlingar.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller placering och utformning kopplat till kulturmiljö och naturvärden. Flera sakägare anser att förslaget medför negativa konsekvenser avseende kulturmiljö och naturvärden samt ljus- och utsikts- och trafikförhållanden. Många är även oroade för skador på intilliggande fastigheter vid sprängningsarbeten.

Flera remissinstanser och sakägare anser att föreslaget skivhus längs med Simrishamnsvägen konkurrerar med skivhuset i Björkhagen centrum. Många oroas även över föreslagna punkthus vid Understensvägens inverkan på den konstnärliga verksamheten som bedrivs i ateljélägenheterna i lamellhuset längs Simrishamnsvägen.

Nedan redovisas en sammanfattning ämnesvis av de viktigaste inkomna synpunkterna under plansamrådet.

### **Allmänt om samrådet och planprocessen**

Några sakägare efterfrågar möjlighet till ökad dialog.

### **Allmänt om förslaget och utvecklingen**

Detaljplanens relation till översiktsplanen och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen efterfrågas. Helhetsgrepp vid förtätning saknas, anser några. Programmets förhållningsätt vid förtätning av kulturhistoriskt värdefulla miljöer borde tillämpas.

Några sakägare anser att platsen inte är lämplig att bebygga, att väsentliga naturvärden som i programmet för Hammarbyhöjden-



Björkhagen har pekats ut som en värdekärna skulle förstöras. Bebyggelsen borde placeras annanstans i Hammarbyhöjden och Björkhagen. Men flera sakägare och remissinstanser ställer sig ändå positiva till bebyggelse på platsen om hänsyn tas till kulturmiljövärden som finns i området. Några lyfter att det område behöver är större lägenheter, så att växande familjer kan bo kvar.

Redovisning av hur marken kring husen ska se ut efterfrågas. Några sakägare ställer sig frågande till solstudiens trovärdighet och anser att den är bristfällig och ifrågasätter volymstudierna och anser att illustrationerna är vilseledande.

Trafikkontoret upplyser om att befintliga belysningsstolpar står på kvartersmark på plankartan, dessa borde stå på gatumark.

### **Arkitektur, gestaltning, kulturmiljö och landskapsbild**

Flera inkomna synpunkter har berört byggnadernas placering, gestaltning, skala, utformning. Flera remissinstanser och sakägare anser att den nya föreslagna bebyggelsen inte tar hänsyn till befintliga kulturvärden. Flera remissinstanser och sakägare anser att bebyggelsen borde anpassas till befintliga bebyggelsestrukturer, att bebyggelsens skala och höjd upplevs dominerande och borde sänkas. Föreslaget skivhus anses av flera remissinstanser och sakägare konkurrerar med det blåklassade skivhuset i Björkhagen centrum i karaktär och höjd.

Några sakägare anser att föreslagen bebyggelse saknar arkitektoniska kvaliteter och utgör inte ett positivt tillskott. Men några är positiva till placeringen. Stadsmuseet och flera sakägare anser att det skulle vara positivt om utformningen av de föreslagna byggnaderna i större utsträckning beaktar omgivningen, exempelvis avseende volym, takfall, materialval och kulör.

### **Olägenheter för grannar**

I lamellhus längs Simrishamnsvägen finns i bottenvåningen ateljélägenheter som är enkelsidiga. Flera remissinstanser och sakägare anger att föreslagen bebyggelse längs med Understensvägen skulle påverka ateljélägenheterna och verksamheterna negativt gällande sol- och dagsljus om bebyggelsen genomförs. Bebyggelsen vid Understensvägen skulle skymma ljusintag och verka negativt för de konstnärer som verkar i ateljéerna. Även sakägare i Simrishamnsvägens punkthus är rädda för försämrade sol- och dagsljusförhållanden. Föreslagen bebyggelse anses komma påverka utsikten negativt och försämra boendemiljön.

**Parker och grönområden**

Flera sakägare anger att anledningen de flyttade till området var dess lugna och gröna karaktär. Befintligt grönområde i detaljplanen har ett rikt djurliv och är en plats som nyttjas av lekande barn. Dessa kvaliteter kommer försvinna om planerna genomförs. Bebyggelsens placering längs med Understensvägen blockerar en viktig spridningsväg för djur och natur.

I planförslaget står det att konsekvenserna på naturmiljön blir begränsade och lokala. Detta håller inte Stockholms och Söderorts naturskyddsföreningar med om. Naturskyddsföreningarna anser att bebyggelse vid Simrishamnsvägen kan tillkomma utan att viktiga ekologiska samband berörs men ställer sig tveksamma till bebyggelsen vid Understensvägen. Flera sakägare saknar en utförligare analys av konsekvenserna på de ekologiska sambanden och av naturvärdena i området vid genomförandet av detaljplanen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att genomförandet av detaljplanen har en marginell påverkan på det storskaliga ekologiska sambandet i stadsdelen.

**Teknisk försörjning****Biltrafik**

Flera sakägare är orolig för ökad biltrafik och lyfter problem med underskott av parkeringsplatser i dagsläget. Flera remissinstanser är positiva till att det planeras för ett lågt bilinnehav.

**Gång- och cykeltrafik**

Det finns idag en gångväg från Understensvägen som passerar ateljélägenheterna mot tunnelbanan. Flera sakägare är rädda för att denna gångväg kommer att försvinna eller att den kommer att användas som genomfartsträcka av studenterna på väg till tunnelbanan och till det andra huset vid Simrishamnsvägen.

**Teknisk försörjning****Ledningar**

Exploateringskontoret anger att föreslagen placering längs med Understensvägen är över befintlig fjärrvärmeledning. Placering över fjärrvärmeledningen ska om möjligt undvikas. AB Fortum Värme upplyser om att det även finns urkopplade gasledningar i området som ska beaktas. Fortum Distribution AB tycker föreslagen plats för nätstation är lämplig.

**Avfallshantering**

Trafikkontoret är positivt till att planförslaget föreslår maskinellt insamlingssystem för avfall. Det bör i handlingarna framgå var behållarna ska placeras samt var angöring av avfallshämningsfordon kan ske så att inte avståndet blir för långt. Utrymme för grovavfall bör också beskrivas.

**Hälsa och säkerhet**

Flera sakägare anger att byggnaden längs med Simrishamnsvägen och Svalövägen idag har sprickbildningar i väggar och gol. Flera boende är oroad över hur sprängningar kommer påverka deras byggnader och deras hälsa under genomförandet. Boende vid Malmövägen har idag problem med vattenläckage i källaren på grund av hög grundvattennivå.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning**

Kontoret föreslår att förslaget ändras för att bättre värna kulturmiljövärden, konkurrera mindre med skivhuset i Björkhagen centrum, minska påverkan på ateljélägenheterna och bättre värna naturvärden. Bebyggelsens placering anpassas för att bättra ta hänsyn till befintliga bebyggelsestrukturer, minska den negativa påverkan på ateljélägenheterna samt att minska påverkan på det ekologiska spridningssambandet. Bebyggelsen längs Simrishamnsvägen föreslås ändras till ett punkthus och bebyggelsen vid Understensvägen ändras från två punkthus till två lamellhus. Kontoret anser att det är viktigt att den nya bebyggelsen får ett eget arkitektoniskt uttryck.

**Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

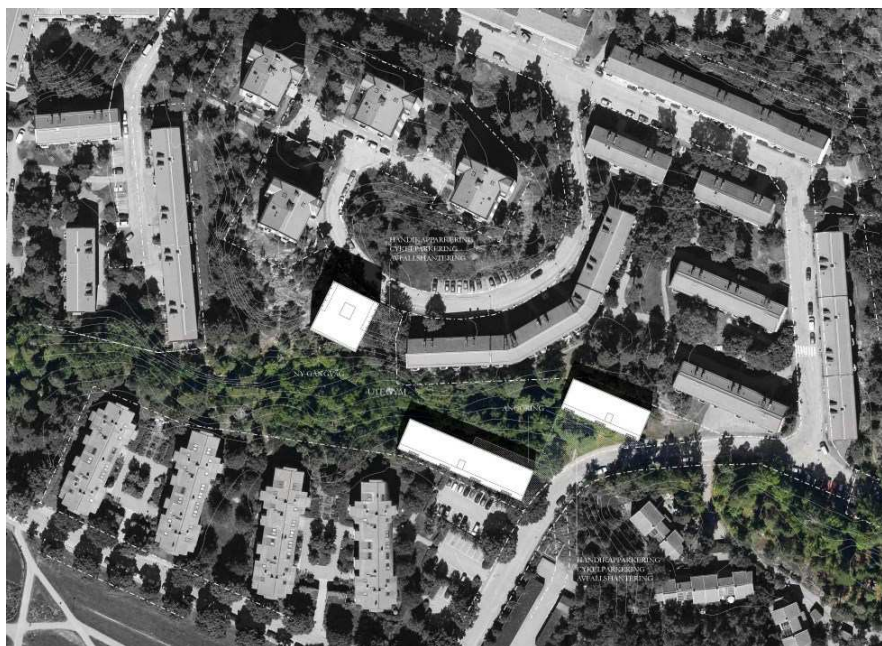
- Byggnadernas placering, gestaltning och skala
- Kulturmiljömiljöfrågor
- Naturvärden
- Sol- och ljusförhållanden

**Planhandlingarna ändras, kompletteras och förtydligas:**

- Plankartan ändras enligt omarbetat förslag
- Planbeskrivningen kompletteras med uppdaterade solstudier, perspektivbilder och situationsplan
- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur ateljélägenheterna påverkas sol- och ljusmässigt och med en mer detaljerad redovisning hur marken kring de nya byggnaderna kommer se ut.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter var avfalls- och grovsoppshanteringen ska placeras, samt hur marken runt de föreslagna husen kommer att se ut.
- Genomförandefrågor som sprängning, grundvattennivån, och dagvattenhantering kommer att studeras närmare under utställningsskedet.
- Plangränsen justeras så att befintliga belysningsstolpar står på gatumark.



Förslag på omarbetningar av förslag  
SSSB har efter samrådet omarbetat förslaget gällande placering, skala och gestaltning. Det nya förslaget anpassar sig mer till omgivningens förutsättningar och befintliga bebyggelsestrukturer. Bebyggelsen längs Simrishamnsvägen har ändrats till ett punkthus och bebyggelsen längs Understensvägen har ändrats från två punkthus till två lamellhus.



*Situationsplan med omarbetat förslag*



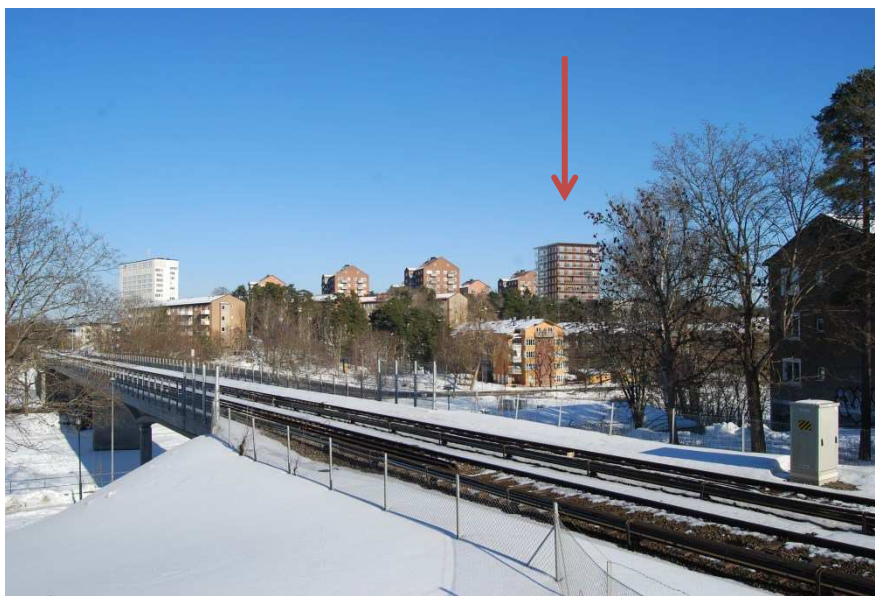
*Situationsplan med samrådsförslag*

### **Simrishamnsvägen**

Samrådsförslaget för Simrishamnsvägen har omarbetats från två parallella skivhus i åtta och nio våningar till ett punkthus i 10

våningar. Föreslagen höjd är något högre än angränsande punkthus men lägre än skivhuset i Björkhagens centrum. Det nya förslaget innehåller 93 lägenheter vilket är några fler än i samrådsförslaget som innehöll 87 lägenheter. Byggnadens BTA är något lägre än samrådsförslaget.

Punkthuset ansluter till de befintliga punkthusen i geometri och materialitet. Tidigare bröt punkthuset i volym mot de befintliga punkthusen uppe på höjden. Huset har flyttats närmare Simrishamnsvägen för att spara grönyta och ge huset en mindre sockel. I samrådsförslaget föreslogs gul plåt som fasadmateriäl. I det omarbetade förslaget föreslås tegel med vissa element från de befintliga punkthusen i en modern tappning.



*Omarbetat förslag Simrishamnsvägen*



*Samrådsförslaget Simrishamnsvägen*



### Understensvägen

Samrådsförslaget har omarbetats från två punkthus i fem till sex våningar till två lamellhus i fyra och fem våningar. Det lägre lamellhuset är lite kortare och är placerat vid kvarteret Regnbågen. Det högre lamellhuset är lite längre och är placerat vid kvarteret Orkanen. Lamellhusen innehåller 36 respektive 73 lägenheter vilket är några fler än de 95 som samrådsförslaget innehöll. Sammanlagt innehåller det nya förslaget 202 studentbostäder.



*Samrådsförslaget från Understensvägen*



*Omarbetat förslag från Understensvägen*

I det nya förslaget för Understensvägen har byggnaderna placerats längs med topografin och bevarar karaktäristiska gröna släpp mellan husen. Den nya placeringen har även anpassats för att ge omkringliggande hus bättre solförhållanden. Lamellhusen har omarbetats så att de har fått större likhet med den befintliga lamellbebyggelsen i dalen. De har nu samma slankhet och

proportion som omkringliggande smalhus. I samrådsförslaget föreslogs grön och brun valsad plåt gul plåt som fasadmaterial. Materialen har ändrats och tar nu inspiration av naturen och grönskan och ska uppfattas lätta och luftiga, med tydlig tråkänsla.

Nya bilder som tydligare redovisar skillnaderna mellan samrådsförslaget och det omarbetade förslaget kommer att tas fram inför utställningen.

Tidplan fortsatt planprocess

Utställning juni- juli 2016

Antagande september 2016

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och beslutar att planförslaget ska ställas ut för utställning i enlighet med kontorets utlåtande.

SLUT