



# STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Sandra Öhrström

Tfn 08-508 272 52

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DNR 2010-17031

SID 1 (22)

2016-02-22

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för område vid kv Regnbågen i stadsdelen Björkhagen, Dp 2010-17031

#### Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>1</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....	2
Allmänt om samrådet och planprocessen .....	3
Allmänt om förslaget och utvecklingen .....	3
Arkitektur, gestaltning, kulturmiljö och landskapsbild .....	4
Olägenheter för grannar .....	4
Parker och grönområden .....	5
Gator och trafik .....	5
Teknisk försörjning .....	6
Hälsa och säkerhet .....	6
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>7</b>
Föreslagna förändringar .....	7
Inkomna synpunkter .....	7
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	7
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	8
Övriga remissinstanser .....	10
Sakägare och övriga besvärberättigade enligt fastighetsförteckning .....	11
Namninsamlingar .....	20

#### 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 förslaget 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.

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

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

## Bakgrund

### 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.

### Hur samrådet bedrivits

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.

### Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

### Allmänt om samrådet och planprocessen

Stockholms stadsmuseum som remissinstans för det kompletterande start-pm:et saknas. Några sakägare efterfrågar möjlighet till ökad dialog

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsmuseet har under samrådet fungerat som remissinstans och har där haft möjlighet att lämna synpunkter. Under utställningen kommer det ges möjligheter att återigen lämna synpunkter.*

### 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 området 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.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Projektet är en viktig del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i nya tunnelbanans influensområde. En förtätning i närheten av Björkhagens centrum och Björkhagens tunnelbanestation följer översiktsplanens och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om den centrala stadens utvidgning. Platserna är utpekade i programmet och har av kontoret bedöms som lämpliga att förtäta.*

*Det finns en planeringsinriktning i Stockholms översiktsplan att skapa ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer i stadens alla delar. Studentbostäder är något det finns en brist av i området.*

*Bifogade utredningar och illustrationer bedöms av kontoret som tillförlitliga.*

*Inför utställningen kommer plangränsen justeras så att befintliga belysningsstolpar står på gatumark och planbeskrivningen kompletteras med en mer detaljerad redovisning hur marken kring de nya byggnaderna kommer se ut.*

### **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 konkurrera med det blåklassade skivhuset i Björkhagen centrum i karaktär och höjd.

Några sakägare anser att föreslagen bebyggelse saknar arkitektoniska kvaliteter och utgör inte ett 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.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret har bedömt att förslaget ska omarbetas gällande placering, gestaltning, skala, utformning och att större hänsyn till befintlig bebyggelse och bebyggelsestrukturer ska tas. Men stadsbyggnadskontoret anser ändå att det är viktigt att den nya bebyggelsen får ett eget arkitektoniskt uttryck utan att utmana Varhelyis skivhus i Björkhagen centrum.*

*Bebyggelsen längs Simrishamnsvägen form ändras från två parallella skivhus till ett punkthus för att bättre ta hänsyn till befintliga bebyggelsestrukturer och för att konkurrera mindre med skivhuset i centrum. Den nya bebyggelsen ges en skala och höjd som samspelar med befintliga punkthus.*

*Bebyggelsen längs Understensvägen omarbetats från två punkthus till två lamellhus som placeras i samma struktur som intill liggande bebyggelsen på Regnbågen 1. Dels för att bättre anpassas till befintliga strukturer men även för att minska påverkan på det ekologiska spridningssambandet.*

#### **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 verksamheter 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 försämma boendemiljön.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Bebyggelsen ändrats i skala och placering för att minska påverkan på ateljélägenheterna. Istället för två punkthus är förslaget nu att bygga två lägre lameller. Byggnaden närmast ateljélägenheterna har minskats med två våningar och den andra med en våning. Ljusförhållanden för boende i kvarteret Tjockan 1 bedöms inte påverkas. Solstudien utökats i*

*utställningsförslaget för att bättre visa på konsekvenser för befintlig bebyggelse och i synnerhet för ateljélägenheterna.*

### **Parker och grönområden**

Flera sakägare anger att anledningen de flyttade till området var dess lugna och gröna karaktär. Befintligt grönområdet i detaljplanen har ett rikt djurliv och är en plats som nyttjas av lekande barn. Dessa kvalitéer 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.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Ambitionen är att spara så mycket naturvärden som möjligt. Bebyggelsen längs Understensvägen har ändrat placering och form från punkthus till lamellhus för att minska ingreppet i naturmarken och för att behålla delar av spridningsvägen för djur och natur. Barnens möjlighet att leka i befintligt naturområde kommer minska men finnas kvar. Närheten till naturmark och lekområden såsom Nytorpsgårde och Nackareservatet bedöms av kontoret som fortsatt god i området även efter genomförande av detaljplan.*

*Ianspråktagande av naturmarken har bedömts av Miljö- och hälsoskyddsnämnden ha marginell påverkan på det storskaliga sambandet i stadsdelen. Naturmarken som föreslås bebyggas har ett kommunalt naturvärde och kommer att ersättas enligt grönkompensation. Konsekvenser för ekologiska samband och naturvärden utvecklas i planbeskrivningen inför utställningen.*

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Flera sakägare är orolig för ökad biltrafik. Flera 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 bort mot tunnelbanan. Flera sakägare är rädda för att denna gångväg kommer att försvinna eller att den kommer att användas av som genomfartsträcka av studenterna på väg till tunnelbanan och till det andra huset vid Simrishamnsvägen.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Planområdet har mycket god kollektivtrafik och därför har Trafikkontoret bedömt att parkeringstalet för studentbostäder här kunna var noll för boende- och besöksparkeringar. Däremot så krävs två boende 21dikarparkeringar vid Understenshuset och en vid Simrishamnsvägen. Antal cykelparkeringar som krävs är minst 1,5 per lägenhet.*

*Gångvägen mellan Simrishamnsvägen och Understensvägen ska finnas kvar men kan behöva ledas om. De nya boendena hänvisas till befintliga gator, Understensvägen och Ystadsvägen.*

**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 finns även urkopplade gasledningar i området som ska beaktas. Fortum Distribution AB tycker föreslagen plats av nätstation ser bra ut.

**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.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Det finns ledningar vid föreslagen bebyggelse längs med Understensvägen och Simrishamnsvägen som kan behöva flyttas vid genomförandet. Vilka som behöver flyttas studeras närmare under utställningskedet.*

*Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter var avfalls- och grovsoppshanteringen ska placeras.*

**Hälsa och säkerhet**

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

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Genomförandefrågor som sprängning, grundvattennivån, dagvattenhantering kommer att studeras närmare under utställningskedet. Intelligande fastigheter kommer att kontrolleras före och efter byggskedet för att minimera risken för skador vid eventuell sprängning. Det finns en risk för att byggnationen kommer upplevas störande under etableringsfasen.*



### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

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 bättre 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.

### **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 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.
- Redaktionella förändringar och tillägg görs i planbeskrivningen

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

### **Inkomna synpunkter**

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2010 – 17031. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

Länsstyrelsen

Ingen erinran. Länsstyrelsen delar bedömningen att planens genomförande inte kan antas betyda miljöpåverkan.



SLL Trafikförvaltningen  
Ingen erinran.

Storstockholms Brandförsvär (SSBF)  
Storstockholms Brandförsvär har inget att tillägga gällande hantering av olycksrisker. Brandposter finns idag inom tillräckligt avstånd från planområdet. Troligen kommer inte samtliga lägenheter att kunna nås med steg vid utrymning genom fönster/balkong. Hänsyn till detta måste tas vid projektering.

Trafikverket  
Ingen erinran.

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

Lantmäterimyndigheten  
Ingen erinran.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd  
Skarpnäcks stadsdelsnämnd välkomnar studentbostäder i Björkhagen. För att de planerade bostäderna ska bli ett positivt tillskott i stadsdelen anser stadsdelsnämnden att planförslaget behöver justeras. Föreslagen utformning av byggnaderna längs Understensvägen måste förändras avseende placering, volym och gestaltning. Detta för att inte negativt påverka kultur- och näringsverksamheterna i de specialbyggda ateljélägenheterna. Det är viktigt att den nya bebyggelsen harmoniserar med den kringliggande bebyggelsens gestaltning, färgsättning och fasadbeklädnad. För att åstadkomma en samlad helhetsplanering bör planförslaget stämmas av mot områdesprogrammet för Hammarbyhöjden-Björkhagen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden delar planförslagets uppfattning att naturmarken som föreslås tas i anspråk har ett kommunalt naturvärde. Det är närheten och kopplingen till Nackareservatet som ger naturmarken viss ekologisk betydelse. Den valda platsen för bostäderna är i ett kollektivtrafiknära läge. Platsen är inte heller utsatt för buller eller luftföroreningar. Den naturmark som planförslaget tar i anspråk medför enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden marginell påverkan på det storskaliga ekologiska sambandet i stadsdelen. Nämnden tillstyrker därför planförslaget.

Trafikkontoret  
Trafikkontoret tycker att det är positivt att flera studentbostäder byggs i attraktiva och kollektivtrafiknära lägen och tillstyrker planen.

Med nuvarande planområdesavgränsning hamnar befintliga belysningsstolpar på kvartersmark. Plangränsen måste justeras för att befintliga belysningsstolpar ska stå på gatumark.

Trafikkontoret anser att det i planförslaget saknas en utförligare analys av konsekvenserna på de ekologiska sambanden och av naturvärdena i området. Konsekvenserna blir enligt planförslaget begränsade och lokala, hur denna slutsats har dragits förklaras inte och bör beskrivas. Sett till



bebyggelseplanerna på Nytorps gärde och de ekologiska sambanden bör strävan i detta projekt vara att bevara och förstärka naturmiljön inom området.

Utöver grönkompensationsmedel bör det avsättas medel för försiktig upprustning av intilliggande naturmark för att den inte ska upplevas som en baksida till husen. Med rätt åtgärder kan området utvecklas och fortsätta att fungera som en grön länk anser trafikkontoret.

Trafikkontoret bedömer att totalt 5 bilparkeringsplatser för 182 lägenheter är ett för lågt parkeringstal. Det är mer rimligt med 0,1 bpl/lgh. Som en schablon rekommenderas 2,0 cpl/lgh för studentlägenheter. Alternativt kan räknas 1,5 cpl/lgh för lägenhetsstorlek mindre än 35 kvm och motsvarande 2,5 cpl/lgh för lägenhetsstorlek större än 35 kvm.

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.

#### Exploateringskontoret

Exploateringskontoret framhåller att nuvarande placering av huset vid Understensvägen är över en befintlig fjärrvärmeledning som är tagen ur drift. Om yttrande från någon annan remissinstans föranleder en ny placering av huset anser exploateringskontoret att, om det är möjligt, undvika en placering över fjärrvärmeledningen. Exploateringskontoret har inget övrigt att erinra och tillstyrker därför detaljplaneförslaget.

#### Stockholms stadsmuseum (Stadsmuseet)

Stockholms stadsmuseum framför att punkthusen inom fastigheterna Orkanen 1 och Virvelvinden 1 samt lamellhusen inom fastigheten Regnbågen 2 har arkitektoniska kvaliteter. Planstrukturen tillsammans med bebyggelsen är tidstypisk för slutet av 1940-talet. Bebyggelsen har ett särskilt kulturhistoriskt värde (grönmarkerad på den kulturhistoriska klassificeringskartan). Punkthusen utgör ett tydligt inslag i stadsbilden. Stadsdelen som helhet är markerad som kulturhistorisk värdefull miljö.

Stadsmuseet bedömer att platserna är möjlig att bebygga ur kulturhistorisk synvinkel. Stadsmuseet tycker dock inte att planförslaget med illustrationer tagit hänsyn till att området är utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö samt att flera av de omgivande byggnaderna har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Planerat skivhus kommer med sin form och höjd att inverka negativt på stadsbilden och befintligt stadsplanemönster. Stadsmuseet vill därför gärna se att byggnadens höjd minskas för bättre anpassning till omgivningen.

Stadsmuseet anser att det skulle vara positivt om utformningen av de föreslagna byggnaderna i större utsträckning beaktar omgivningen, exempelvis avseende volym, takfall, materialval och kulör.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet (Skönhetsrådet)

Rådet till skydd för Stockholms skönhet menar att förtätningen med studentbostäder i Björkhagen borde ske i två separata projekt. Detta för att ge

dem en tydligt skild karaktär. Andra planeringsingångar skulle ge förslagen en bättre anpassning till omkringliggande miljö avseende bebyggelse och natur.

Det höga skivhuset som planeras i den västra delen av planområdet kan enligt skönhetsrådet inte uppföras utan att Varhelyis märkvärdiga bostadshus i Björkhagens centrum beaktas. Föreslagen byggnad bör inte utmana stadsdelens landmärke, utan gestaltas med egen höjd och karaktär.

Planformen i det östra kvarteret har inte på ett tillfredställande sätt anpassats till platsens förutsättningar. De två huskropparna faller ur stadsdelens bebyggelsemönster och karaktär utan att tillföra nya kvaliteter. Ateljébostäderna i byggnaden bakom skuggas på ett olyckligt vis, vilket påverkar den sällsynta möjligheten till boende och verksamhet som de erbjuder. Det vore bättre med en knäckt, lägre länga förlagd mot Understensvägen. En sådan huskropp tar bättre upp formen hos den omkringliggande bebyggelsen och tillför något nytt. Byggnadernas placering bör studeras på nytt och även inkludera hur platsens naturmark omhändertas.

Skönhetsrådet anser att båda delområdena är möjliga att bebygga och bör inordnas i programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen. I det sammanhanget kanske planområdets västra del kan erbjudas till annan byggherre med större resurser och SSSB erbjuds en compensationstomt på annan plats.

Skönhetsrådet avstyrker planförslaget gällande den västra delen och anser att den östra delen behöver omstuderas grundligt.

### **Övriga remissinstanser**

#### **Fortum Distribution AB**

Fortum Distribution AB utför åtgärder i befintliga anläggningar efter erhållen beställning samt bekostas av byggherren. Nätstationens förslag till placering i plankartan ser bra ut. Om planförslaget genomförs berörs befintliga ledningar med ledningsskåp och måste flyttas. I övrigt har Fortum Distribution AB ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

#### **AB Fortum Värme**

AB Fortum Värme anför att fjärrvärme kan erbjudas. Det finns tillfälligt urkopplade gasledningar i området. Beakta säkerhetsavstånd samt skyddsåtgärd enligt EGN 2011.

#### **TeliaSonera Skanova Access AB**

Ingen erinran.

#### **Stockholms naturskyddsförening och Söderort naturskyddsförening**

Stockholms och söderorts naturskyddsföreningar saknar en mer detaljerad beskrivning av planområdets naturvärden. Den föreslagna bebyggelsen hotar spridningsvägen mellan Nackareservatet och Nytorps gärde. I planförslaget står det att konsekvenserna på naturmiljön blir begränsade och lokala. Detta håller inte naturskyddsföreningarna med om. Särskilt inte om övrig planerad exploatering genomförs enligt förslagen i programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen. Därtill finns markanvisning vid korsningen Ystadsvägen/Malmövägen. Naturskyddsföreningarna vill att de sammanlagda effekterna av denna plan och övriga planer i området redovisas.

Naturskyddsföreningarna saknar redogörelse i planförslaget för kompensationsåtgärder i enlighet med miljömål 4.3 i Stockholms stads miljöprogram. En ekosystemtjänstanalys bör genomföras.

Naturskyddsföreningarna anser att bebyggelse vid Simrishamnsvägen kan tillkomma utan att viktiga ekologiska samband berörs. Skalan på huset bör dock anpassas till befintlig bebyggelse. Föreslagna hus vid Understensvägen är problematiska, en mer lämplig placering av husen är på parkeringsytorna intill Understensvägen. Naturskyddsföreningarna är positiva till att det planeras för ett lågt bilinnehav, cykelparkeringstalet bör dock ökas.

### **Sakägare och övriga besvärberättigade enligt fastighetsförteckning**

Brf Understenshöjden (Termometern 3)

Brf Understenshöjden (Bostadsrättsföreningen) anser att planförslaget behöver arbetas om från grunden. De byggnader som föreslås är inte anpassade till topografen och förstör områdets arkitektoniska värden. Det gamla stadsbyggnadsmönstret bör följas med höga punkthus på höjderna och lägre hus längs höjdkurvorna. Föreslagen bebyggelse har en skala och som inte passar in i området som gör att byggnaderna blir för dominerande.

Placeringen av punkthuset vid Simrishamnsvägen skulle kunna fungera, däremot ställer sig bostadsrättsföreningen tveksam till skalan, volymen, materialen och kvaliteten. De två husen vid Understensvägen kan bostadsrättsföreningen inte acceptera. Huskropparna och dess placering följer inte någon av de principer och modeller som tillämpats i stadsdelen.

Om den nya bebyggelsen skulle placeras enligt förslaget blockeras en viktig länk för artspridning. Väsentliga naturvärden som i programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen har pekats ut som en värdekärna skulle förstöras. Bostadsrättsföreningen vill att dessa värden skyddas. Karta med redovisning av naturvärden och spridningslänkar bifogas yttrandet.

Föreslagen bebyggelse kommer att skymma ljusintaget i ateljéhusen. Det är viktigt att funktionen i dessa ateljéer värnas.

Bostadsrättsföreningen vill se en samordning av bebyggelseförslag i aktuell detaljplan med program för Hammarbyhöjden-Björkhagen. Förhållningssättet vid förtätning av kulturhistoriskt värdefulla miljöer som redogörs för i programmet bör vara utgångspunkt i detaljplanen.

Brf Björkslingan (Regnbågen 2)

Brf Björkslingan känner en oro och ett djupt missnöje över planerna på att det ska byggas studentlägenheter som direkt angränsar till deras förening. Planförslaget saknar ett relevant helhetsgrepp och beaktar inte aspekter ur ett säkerhets-, miljö-, kultur- och hälsoperspektiv. Bostadsrättsföreningens hus uppfördes 1948-49. Samtidigt byggdes ateljéer på bottenvåningarna, på grund av dem är husen kulturskyddade och grönmärkta. Husen har ett högt kulturhistoriskt värde, vilket innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bostadsrättsföreningen kan inte se att Stockholms stadsmuseum har fungerat

som remissinstans i samband med den kompletterande startpromemorian där förslaget utökades med två hus. Föreningen räknar med att det ska rättas till.

Studentbostäderna längs med Understensvägen kommer kraftigt att reducera sol- och dagsljuset för boende i föreningen. Det påverkar boendemiljön mycket negativt, särskilt för ateljélägenheterna som endast får ljusinsläpp från ett håll. Konsekvensen av nybyggnationen kommer bli försämrad hälsa för de boende i föreningen. Det kommer vara en katastrof för de konstnärer som verkar i ateljéerna. Själva funktionen av ateljén, en plats med mycket ljus och rymd, går om intet. Planerna krockar därför med kulturskyddet. Dagsljus kan reducera byggnaders energianvändning och lägenheterna kan förväntas bli kallare när ljusinsläppet försämras.

Bostadsrättsföreningen anser att genomförd solstudie är ofullständig och undermålig. Den säger inget om hur de boende påverkas under vintersolståndet. En ny oberoende solstudie måste göras inifrån de bostäder och ateljéer som hårdast kommer att drabbas av reducerat solljus.

Genomförande av planförslaget kommer att innebära en betydande miljöpåverkan på biotopen med fåglar, igelkotte, paddor, rådjur och räv. Utsikten från lägenheterna kommer att reduceras, vilket påverkar hälsan negativt. Den inpluggade grönskan är en naturlig plats för barnen i området att nyttja. Ateljéernas uteplatser påverkas negativt, tanken är att dessa ska fungera som rekreationsplatser. Föreningen kräver att ett ojävigt miljöombud noggrant beskriver vilken miljöpåverkan nybyggnationen får på biotopen.

Redan idag har fastigheten på Simrishamnsvägen 1-13 sprickbildningar i väggar och golv. Hela väggen har släppt från betonggolvet i undercentralen. Fastigheterna på Svalövägen 2-6 och 8-12 har kraftiga sprickbildningar och sättningar i grunden. Bostadsrättsföreningen är mycket oroad över vad som kommer hända när sprängningar i samband med byggnation genomförs. Om fastigheterna skadas krockar det med kulturskyddet som ska hjälpa till att bevara dem. De saknar en täckande byggnads- och geoteknisk utvärdering i handlingarna och vill därför att en utredning utförs av en ojävig byggnadsingenjör och en geolog.

Trafiken på Simrishamnsvägen, Understensvägen och Svalövägen riskerar att öka om planerna på studentbostäder genomförs, vilket sammantaget ger en negativ trafiksituation.

Förutom bostadsrättsföreningen Björkslingan kommer även intilliggande föreningar påverkas negativt av planerna, till exempel Ekobyn. Det som utmärker Björkhagen är låg bebyggelse och många gröna lungor. Föreningen tycker att de finns bättre lokaliseringar för studenthusen och nämner till exempel planerad nybyggnation vid tunnelbanan Björkhagen och vid Malmövägen/Ystadsvägen.

Bostadsrättsföreningens förhoppning är att beslutande politiker kan se de negativa konsekvenserna för boende i närheten, som följd av markanvisningarna. Föreningen hoppas även att de kan se att det finns betydligt bättre alternativ.

**Boende 1, Simrishamnsvägen (Virvelvinden 1)**

Boende 1 anser att det är en lämplig tomt att bebygga. Bebyggelsestillägget bör göras med anpassning till den befintliga bostadsstrukturen. Boende 1 föreslår att annan typologi testas, exempelvis punkt- eller lamellhus. I yttrandet finns bilder som visar hur det skulle kunna se ut. Boende 1 tror inte att ett skivhus i nio våningar kommer att passa in i miljön. Dessutom skuggar skivhus stora områden på grund av sin form. Skivhuset som föreslås på Simrishamnsvägen avviker typologiskt som skivhus, gestaltningmässigt i material samt boendemässigt som studentboende. Det området behöver som saknas i dag är större lägenheter, så att växande familjer kan bo kvar i området. Det bör utredas hur det stora antalet tillkommande studenter påverkar de boende. Förslag på grönkompensation från boende 1 är att grönområdet rustas upp. Det har potential att bli en uteplats och samlingspunkt för de boende i de omkringliggande husen. Boende 1 anser att redovisade perspektiv i planbeskrivningen för skivhuset inte stämmer. Boende 1 redovisar egna perspektiv i yttrandet där skivhuset upplevs som större.

**Boende 2, Halmstadsvägen (Regnbågen 2)**

Boende 2 framför att föreslagen bebyggelse kommer att påverka ljusinsläppet till hennes lägenhet. Boende 2 anser inte att markområdet är tillräckligt rymligt för flera hus. Boende 2 vill inte att gården ska bli en genomfartssträcka. Boende 2 föreslår att husen uppförs på annan plats, till exempel i Nytorps gärde.

**Boende 3, Simrishamnsvägen (Regnbågen 2)**

Boende 3 tycker att planförslaget framstår som ett extremt okänsligt och brutalt ingrepp på en grönyta som är klart olämplig att bebygga. Husen kommer inte på ett naturligt sätt smälta in med omgivningen. Två av huskropparna är oproportionerligt stora och ska placeras på en liten yta. Husen kommer av de boende att upplevas som dominerande. Den fria utsikten över grönska och träd försvinner.

Detaljplaneförslaget säger inget om hur marken runt de nya husen kommer att se ut. Planförslaget redogör för områdets natur- och kulturvärden, men drar ingen slutsats att detta skulle kunna vara värt att bevara. Gångvägen som går ner till Understensvägen kommer att försvinna. Ateljélägenheterna har sina entréer från Understensvägen och ytterligare träd kommer att behöva fällas för att kompensera för att gångvägen försvinner. Det finns även en gångväg som går framför ateljélägenheternas uteplatser som slutar vid den sista uteplatsen närmast de planerade huset på Simrishamnsvägen. Det finns en risk att det kommer att bli en genomfartsväg här för att förbinda huset vid Simrishamnsvägen med det på Understensvägen. Denna skulle studenterna använda som passage.

Den nya bostadsbebyggelsen kommer genom sitt läge förmörka större delen av de befintliga lägenheterna. Främst ateljélägenheterna i markplanet. Solstudien är ofullständig. Boende 3 ifrågasätter hur det kan tillåtas att bygga bort konstnärernas arbetsförutsättningar. Ateljélägenheterna har endast ljusinsläpp från Understensvägen till skillnad från övriga lägenheter som har ljusinsläpp från två håll. Boende 3 anser att det finns bättre platser att bygga på, förslagsvis lokaliseras studentbostäderna i Slakthusområdet. Boende 3 har till sitt yttrande bilagt tre bilder från området mellan Simrishamnsvägen och Understensvägen.



**Boende 4, Simrishamnsvägen (Regnbågen 2)**

Boende 4 är formgivare och konstnär. En stor anledning till att boende 4 flyttade till området var kombinationen av bostad och ateljé. Lägenheten är k-märkt och har en unik funktion. Boende 4 anser att Björkhagen är i stort behov av att människor som är verksamma och har sin arbetsplats i området. Om bebyggelsen vid Understensvägen blir verklighet kommer det kulturella värdet och funktionen av ateljén att upphöra. Detta beror på att dagsljuset kommer att försvinna. Det är en negativ konsekvens för näring, skapande, boendemiljö och kulturhistoria. Bygget är också en katastrof för naturen i området.

Solstudien som genomförts är ofullständig och missledande. Punkthuset tar inte hänsyn till omgivningen. De utgör inget tillskott, är varken intressant eller spännande och gör sig ogenomtänkt och avvikande. Boende 4 ställer sig frågande till varför inte planen ingår i den större planeringen för Hammarbyhöjden- Björkhagen. Boende 4 och dennes konstnärskollegor från området vädjar om att få vara delaktiga och om dialog, eftersom planförslaget påverkar deras direkta arbetsmiljö.

**Boende 5, Simrishamnsvägen (Virvelvinden 1)**

Boende 5 anser att studentbostäderna kommer att försämra boendemiljön. Flera av de boende kommer dessutom att gå miste om solljus. Om det ska byggas i området måste det anpassas genom att höjden minskas avsevärt samt att se till att husen harmoniserar med befintlig bebyggelse. Boende 5 anger att det inte får plats med fler bilar i området och befarar en ökning av bilar trots att det rör sig om studentbostäder.

**Boende 6, Simrishamnsvägen (Virvelvinden 1)**

Boende 6 ställer sig negativ till planförslaget. Boende 6 framhåller att utsikten kommer att bli förstörd för ett flertal lägenheter på Simrishamnsvägen. Enligt Boende 6 finns inte tillräckligt med parkeringsplatser. Priset på lägenheterna kommer att sjunka. Under byggskedet kommer miljön vara mycket bullrig. Boende 6 tror inte att studenterna kommer att ha råd att bo där och om de gör det så kommer flera stycken att tränga ihop sig i en lägenhet så att totalt antal tillkommande studenter kan bli dubbelt så många än beräknat. Den arkitektoniska planen för husen längs Simrishamnsvägen förstörs om planerna förverkligas. Nybyggnationen kommer att rasera miljön och passar inte ihop med de grönklassade kulturmärkta husen. Boende 6 undrar hur de befintliga bostäderna kommer klara sprängningsarbetet. Boende 6 anser att det kommer att bli för många människor i Björkhagen.

**Boende 7, Simrishamnsvägen (Virvelvinden 1)**

Boende 7 ställer sig frågande till det planerade utförandet av byggplanerna. Boende 7 har full förståelse för att det måste byggas fler bostäder men önskar att hänsyn tas till den befintliga bebyggelsen, att husen smälter in i omgivningen.

**Boende 8, Simrishamnsvägen (Regnbågen 2)**

Boende 8 protesterar mot planförslaget. Ett genomförande skulle på ett omfattande sätt påverka boendemiljön både under byggtiden och efteråt. Planen medför negativa konsekvenser avseende trädvegetation, för tätbebyggt, ljud under byggskedet och på grund av förtätning, ökad trafik, en frekvent



använd gångväg försvinner, sämre ljusinsläpp för lägenheter, sämre utsikt, studenternas livsstil förändrar ljud och trafikmönster samt att sprängningarna kan skada befintliga bostäder anser boende 7. Detta påverkar boendemiljön och värdet på befintliga lägenheter. Boende 7 förväntar sig en total omprövning av planförslaget.

#### Boende 9, Höganäsvägen (Molnet 3)

Boende 9 protesterar mot planerad bebyggelse. Föreslagna byggnader harmoniserar inte med befintlig bebyggelsestruktur och natur. Boende 9 efterfrågar en långsiktig stadsplanering.

#### Boende 10, Simrishamnsvägen (Regnbågen 2)

Boende 10 motsätter sig planerad bebyggelse vid Understensvägen och Simrishamnsvägen. Boende 10 vänder sig emot förslaget att placera ett högt hus framför befintligt utan hänsyn till boende och yrkesverksamma i området. Om planförslaget genomfördes skulle tillgången på dagsljus bli mycket dålig då ateljéerna endast har ljusinsläpp från ett håll. Konstnärerna och skulptörerna är verksamma året om. Genomförd solstudie är därför bristfällig och borde ha beaktat hela året. Husen med konstnärsateljéerna är kulturskyddade. Boende 10 vill att miljö-, kultur- och hälsoperspektivet samt byggnationens skala och höjd beaktas i planförslaget.

Huset boende 10 bor i har redan idag sprickbildningar. Innan sprängningar genomförs måste det utredas noggrant.

Boende 10 ser gärna att stadsdelen tar ett helhetsgrepp om området för att se var någonstans och vilken typ av bebyggelse som skulle fungera bäst. Enskilda byggherrar med vinstintresse bör inte få bestämma hur staden ska utvecklas. Att låta privata aktörer dutta ut hus där de önskar är inte en bra utgångspunkt för en väl fungerande stadsdel. Höga hus vid Nytorps gårde skulle troligtvis störa mindre.

#### Boende 11, Simrishamnsvägen (Orkanen 1)

Boende 11 anser att förslaget att bygga studentbostäder på Simrishamnsvägen är ogenomtänkt. Huset passar inte in i övrig bebyggelse. Redan idag är antalet parkeringsplatser för bilar underdimensionerad. Med 180 lägenheter till kommer det att bli ett stort problem på gatan. Om planerna genomdrivs kommer området inte vara lugnt och grönt längre. Föreslaget hus är alldeles för högt och kommer medföra att lägenheterna på Simrishamnsvägen 19 blir betydligt mörkare.

#### Boende 12, Höganäsvägen (Molnet 3)

Boende 12 protesterar mot planerad bebyggelse i Björkhagen. Boende 12 anser att den strider mot översiktplanens och detaljplanens intentioner. Boende 12 tycker inte att byggnadernas placering och volym tillfredsställer kravet på god helhetsverkan.

#### Boende 13, Höganäsvägen (Molnet 3)

Boende 13 tycker att antalet bilparkeringsplatser är snålt tilltaget. Boende 13 har inget att invända mot studentbostäder eller husens placering. Boende 13 vill dock protestera mot husens utseende gällande form, färg och material. Föreslagen bebyggelse utgör ett stilbrott mot den befintliga bebyggelsen.

Skivhögshuset är en katastrof i sin omgivning med vackra punkthus i tegel. De två andra husen i valsad plåt är lika opassande i sin omgivning med putsade smalhus.

#### Boende 14, Simrishamnsvägen (Orkanen 1)

Boende 14 framför synpunkter som avser huset vid Simrishamnsvägen. Boende 14 anser i första hand att huset inte bör byggas och att eventuell förtätning ska samordnas och beredas med byggnationen som planeras i Hammarbyhöjden-Björkhagen. I andra hand föreslår boende 14 en lägre hushöjd, antal våningar bör inte överstiga våningsantalet på de övriga punkthusen. Då begränsas även den negativa inverkan i form av skuggning och ljusinsläpp som påverkar boenden i kringliggande hus på Simrishamnsvägen. Boende 14 anser att avståndet mellan huset och gatan bör vara större i likhet med befintlig trevåningshuslänga utmed Simrishamnsvägen. Detta för att åstadkomma bättre anpassning till befintlig bebyggelse.

#### Boende 15, Simrishamnsvägen (Virvelvinden 1)

Boende 15 framför att det föreslagna skivhuset kommer påverka stadsdelens karaktär negativt. Boende 15 ser gärna att huset placeras någon annanstans, exempelvis vid Nytorps gårde. Planområdet bör införlivas i arbetet med Hammarbyhöjden-Björkhagen och Promenadstaden. Boende 15 anser att de tre planerade husen ska få en lägre profil med maximalt fyra-fem våningar om förslaget genomförs. Husens utformning bör ses över för att harmonisera bättre med omgivningen. Boende 15 vill under arbetets gång få tillgång till nya planritningar med rätt proportioner på husen eftersom det har framkommit brister i presentationen.

#### Boende 16, Svalövägen (Regnbågen 2)

Boende 16 tycker det är positivt att det planeras studentlägenheter i Björkhagen. Boende 16 anser vidare att husen har fått en bra placering. Däremot hade en "klassisk" funkislänga längs Understensvägen varit bättre. Föreslagen bebyggelse harmoniserar inte med området i övrigt. Boende 16 anser dock att punkthuset på Simrishamnsvägen är hyfsat bra. Boende 16 hoppas på att sprängningar sker med försiktighet och att husen får en miljöprägel eftersom det är ett tema i området.

#### Boende 17, Simrishamnsvägen 7 (Regnbågen 2)

Boende 17 är upprörda över förslaget och att planerna på att bygga nära boende 17 hus. Planerad bebyggelse står i direkt motsats till varför de en gång valde att flytta till området med grönområde och lugn. Boende 17 är starkt emot förslaget.

#### Boende 18, Svalövägen (Regnbågen 2)

Boende 18 menar att den fria sikten och ljusinsläppet i den boendes lägenhet kommer att påverkas negativt av de planerade husen vid Understensvägen. Boende 18 föreslår att det nordostligaste av husen på 6 våningar ska byta plats med huset nedanför backen som ska bli 5 våningar. Boende 18 tycker att höjden på husen är problematisk, eftersom det förutom att skymma den boendes lägenhet även kommer påverka ateljéerna negativt. Förslagsvis flyttas bebyggelsen något åt sydväst. Husen bör sänkas med ett våningsplan så att höjden mer liknar höjden för befintliga hus.

**Boende 19, Simrishamnsvägen (Regnbågen 2)**

Boende 19 framhåller att djurlivet i områdets skogspartier kommer att påverkas negativt av planerad byggnation. Boende 19 protesterar mot att tre studenthus ska uppföras på en liten yta. Byggnaderna framträder mycket i förhållande till den befintliga bebyggelsen, både gällande storlek och höjd. Allt som har byggts tidigare i området passar in vilket inte är fallet här menar Boende 19. Bilden på kartan i planhandlingarna är mycket förskönad. De nya husen på Understensvägen kommer att stå mycket nära de kulturskyddade husen på Simrishamnsvägen. Två stora och höga byggnader kommer att få förödande konsekvenser för ateljélägenheterna. Genomförda ljusstudier endast två gånger på ett år är otillräckligt, när det handlar om lägenheter som endast får ljus från ett håll.

Boende 19 menar att de boende på Simrishamnsvägen 1-13 är mycket oroliga för vad sprängningsarbetena under byggskedet kommer innebära för husen. Redan idag finns det sprickbildningar i olika lägenheter. Boende 19 vill att en oberoende geolog ska titta på lämpligheten att bygga på tänkta platser. Boende 19 vill även att skönhetsrådet och Stockholms stadsmuseum inkommer med sina yttranden efter att de har tagit del av boende 19 information.

Det är redan nu ont om parkeringsplatser. Även fast studenterna själva kanske inte har bil, kan deras besökande ha det. Boende 19 hoppas att samrådsmötet som ägde rum inte bara var för att förmedla information. Utan att samrådet var till för att parter i frågan ska komma överens. Studenthusen gör miljömässigt mest skada på de två föreslagna platserna på Understensvägen.

Boende 19 har en förhoppning om att tidigare inkomna yttranden från privatpersoner i deras förening samt namnunderskrifter beaktas i detta skede. Det samma gäller inskickad dokumentation om sprickbildningar i huset på Simrishamnsvägen och dokumentation kring hur mycket grus som användes för att fylla ett hull vid en port. Föreningen Björkslingans styrelse har också inkommit med protestmail och brev. Det är den förening som kommer att drabbas hårdast av planerna. Privatpersoner har också skickat mail.

**Boende 20, Svalövsvägen (Regnbågen 2)**

Boende 20 tycker det är brist på omdöme att bygga i ett av de få grönområden som finns kvar. Sprängningarna kommer att leda till sprickbildningar, särskilt på Svalövsvägen 12.

**Boende 21, Simrishamnsvägen (Regnbågen 2)**

Boende 21 bor i Brf Björkslingan och vill uttrycka oro och djupt missnöje över planerna på studentbostäder i angränsning till deras förening. Boende 21 anser att det saknas ett relevant helhetsgrepp där aspekter granskas ur ett säkerhets-, miljö-, kultur- och hälsoperspektiv. Kritiken från boende 21 handlar inte om att de är emot studenter eller nya bostäder utan om att stadsbyggnadsnämnden bör fatta hänsynsfulla beslut där de närboendes miljö beaktas och respekteras.

Husen i föreningen är uppförda 1948-1949 och i nedre botten längs hela Simrishamnsvägen byggdes samtidigt ateljéer. Sedan dess har ateljéerna fungerat som arbetsplats kombinerat med bostad för verksamma konstnärer. Husen är kulturskyddade och grönmärkta. Boende 21 kan inte se att

Stockholms stadsmuseum har fungerat som remissinstans i samband med den kompletterande startpromemorian där förslaget utökades med två hus. Boende 21 räknar med att det ska rättas till.

Som förslaget ser ut med studentbostäder längs Understensvägen så kommer solljus och dagsljus att kraftigt reduceras för många av de boende i Brf Björkslingan. Detta är oerhört negativt och värst blir det för boende i ateljé på nedre botten med tillhörande övervåning. Dessa lägenheter har på båda våningsplanen ljusinsläpp från enbart ett håll. Förslaget skulle därför innebära en yrkesmässig katastrof för konstnärerna som verkar i sina ateljéer. Ateljéernas små uteplatser påverkas och i hög grad negativt. Att den vackra, lummiga, gröna och fria utsikten reduceras är ytterligare en negativ aspekt för de boendes trivsel och konstnärernas arbetsmiljö. Boende 21 anger att den solstudie som presenterades vid plansamrådet är ofullständig eftersom den inte redovisar påverkan för befintlig bebyggelse under vintersolståndet och månaderna mellan höst- och vårdagsjämning.

Projektet för en dålig dialog med områdets tidstypiska bebyggelse och bidrar inte till att försköna området, anser boende 21. Även andra intilliggande föreningar påverkas negativt, såsom den unika Ekobyn. Det utmärkande för Björkhagen är låg bebyggelse och många gröna lungor. Boende 21 undrar varför fina grönområden ska skövlas när det finns andra betydligt bättre ställen att uppföra husen på. Platsen har ett rikt djurliv och barnen leker där byggnationen planeras. Boende 21 kräver att ett ojävigt miljöombud noggrant ska beskriva den miljöpåverkan som uppstår av exploateringen, vilken boende 21 tycker är betydande.

Simrishamnsvägen 1-13 samt Svallösvägen 2-6 och 8-12 har kraftig sprickbildning i byggnaderna. Boende 21 är därför mycket oroade över vad som kommer ske vid sprängningar för de nya byggnaderna och befarar att skador kommer att uppstå. Boende 21 kräver att dessa risker utreds av en ojävig byggnadsingenjör och en geolog. Om de nya husen uppförs minskar marknadsvärdet på deras bostäder, framförallt ateljélägenheterna. En värderingsman har exempelvis bedömt ett minskat marknadsvärde på cirka 500 000 – 700 000 kr för närmast drabbade ateljé. Boende 21 undrar vem som ersätter den värdeminskningen.

Boende 21 ämnar överklaga förslaget och göra sina röster hörda i lokalpress. Deras förhoppning är att beslutande politiker kan se de negativa konsekvenserna för boende i närheten, som följd av markanvisningarna. Boende 21 hoppas även att de kan se att det finns betydligt bättre alternativ.

Boende 22, två yttranden, Simrishamnsvägen (Virvelvinden 1)  
Boende 22 påpekar att skivhuset som planeras på Simrishamnsvägen helt avviker från de befintliga kulturmärkta tegelhusen. Det finns redan idag för få parkeringsplatser på Simrishamnsvägen och Halmstadsvägen. När studenterna flyttar in i området kommer det att bli kaos.

Sprängningar under byggskedet riskerar att skada befintliga fastigheter. Solen kommer inte nå över skivhusets tak under vår och höst, kanske inte ens på sommaren. Värdet på deras fastigheter kommer sannolikt gå ner. Boende 22 tycker det är gallet att tränga in ett stort och högt hus, med stålfasad, i det

idylliska bostadsområdet. De tror att det finns bättre platser att placera dessa studentbostäder på.

#### Boende 23, Simrishamnsvägen (Virvelvinden 1)

Boende 23 är djupt besviken på planbeskrivningen och volymgestaltningen. Bilderna i handlingarna är missvisande och boende 23 anser det har gjorts avsiktligt för att vilseleda. Volymstudierna strider mot perspektivets mest grundläggande principer, vilket boende 23 tycker är bedrägligt. Hur huset på Simrishamnsvägen framställs i handlingarna stämmer inte alls med hur det skulle se ut i verkligheten. Huset skulle uppsluka en avsevärt större volym och skymma både utsikt och ljus för de närliggande husen i en mycket högre grad än vad som framgår av handlingarna. Förslaget saknar även arkitektoniska kvalitéer enligt boende 23.

Boende 23 kräver att föreslaget hus vid Simrishamnsvägen ersätts med en betydligt mindre och lägre byggnad som bättre är anpassad till närliggande bebyggelse. Alternativt att ingen bebyggelse alls introducera på tomten. Boende 23 bifogar yttrandet perspektivstudier som ifrågasätter perspektiven som presenteras i planhandlingarna.

#### Boende 24 Höganäsvägen (Molnet 3)

Den lägenhet boende 24 bor i vetter mot grönområdet där nya byggnader planeras. Grönområdet utgör en kil till Nackareservatet och är viktig för djur och lekande barn. Större hänsyn bör tas till grönområdets naturvärden. De senaste åren har det varit omfattande byggen och sprängningar i närområdet, vilket orsakat skador i fastigheten, stress och trötthet hos boende. Det har också påverkat dagis och skolväg. Boende 24 säger nej till föreslagen byggnation.

#### Brf Björkhagen 1, Ystadvägen (Tjockan 1) inkom 2014-08-29

Brf Björkhagen 1 (Bostadsrättsföreningen) undrar vilken gångväg studenterna i husen på Understensvägen förväntas ta till tunnelbanan och centrum. Om entréerna inte är placerade så att det är naturligt för dem att gå via Simrishamnsvägen/Halmstadsvägen kommer de välja att gå via de befintliga bostädernas gårdar. Något bostadsrättsföreningen anser vore olyckligt med tanke på insyn och ljud. Bostadsrättsföreningen undrar om något av de planerade husen kommer påverka sol- och ljusinsläpp till deras hus eller gårdar.

Bostadsrättsföreningen frågar sig om byggandet av planerade bostäder medför sprängningar eller annat som påverkar deras hus eller gårdar. De undrar vidare om grundvattennivån vid deras fastighet berörs av bygget. Redan idag har de problem med vattenläckage i källarna.

#### Boende 25, Svalövsvägen (Regnbågen 2) inkom 2014-05-21

Boende 25 anser att en omfattande nyproduktion under en kort tid som innebär stora förändringar i närområdet i förlängningen kan leda till bland annat social oro och att stadens lungor försvinner. En utbyggnad enligt planförslaget kommer medföra ännu färre parkeringsplatser och att det blir ännu trängre i kollektivtrafiken. Boende 25 tror att intilliggande byggnader sannolikt kommer skadas vid sprängningsarbetena.

Boende 25 föreslår att förändringarna sker successivt och under en längre tid för att förändringen i sig ska få en chans att harmonisera med den befintliga boendemiljön avseende sociala, fysiska och klimatomständigheter.



Stockholm bör växa utåt och långsamt i redan bebyggd miljö i den takt området tål. De föreslagna husen bör inte byggas.

### Namninsamlingar

Boende inom Termometern 3, genom boende 26, totalt 7 namnunderskrifter  
Boende 26 m.fl. vill framföra att de ger sitt fulla stöd till yttrandet som deras bostadsrättsförening (Brf Understenshöjden) har lämnat. Boende 26 m.fl. vill särskilt understryka vikten av att tillvarata och utveckla den gröna dimensionen som finns i denna del av Björkhagen. För att väcka intresse för en fortsatt ekologiskt hållbar utveckling av deras stadsdel bifogar de en appell med titeln ”Vad sägs om att göra Björkhagen till ett ekologiskt kluster?”.

Boende i Brf Björkslingan (Regnbågen 2), totalt 115 namnunderskrifter  
Boende i brf Björkslingan har inkommit med namninsamling med 115 namnunderskrifter i protest mot planförslaget. De boende anser att de kommer att påverkas mycket negativt om byggnationen förverkligas. Ljusinsläppet i lägenheterna reduceras kraftigt, grönområden som de idag använder kommer tas i anspråk och deras gård kan komma att bli en genomfartsgata för studenterna på väg till och från tunnelbanan. Sprängningarna riskerar att orsaka sprickbildningar i deras fastigheter. Studenthusen kommer komma mycket nära deras bostäder och det lummiga boendet försvinner. Den boendemiljö de värnar riskerar att försvinna när hundratal studenter flyttar in i området.

Boende på Simrishamnsvägen genom boende 27, totalt 103 namnunderskrifter

Boende på Simrishamnsvägen (Boende 27 m.fl.) protesterar mot förslaget studentbostadshus vid Simrishamnsvägen. De anser att de planerade bostadshuset på 8-9 våningar kommer att inkräkta på och försämra deras boendemiljö. Huset kommer att skymma solen och således påverka ljusintaget till lägenheterna. Skogsdungen där barnen leker försvinner. Boende 27 m.fl. tror att det kommer bli mer liv/oväsen i området. Det finns inte plats för fler bilar. Trivseln i huset kommer att gå om intet. Den gröna lungan behövs och huset passar dessutom inte in i den befintliga bebyggelsen. Redan idag finns det sprickbildningar i Simrishamnsvägen 1-13 och de oroar sig för att det kan bli mer av detta i samband med sprängningar. Boende 27 m.fl. förstår att det behövs studentbostäder men anser att de bör byggas närmare universitet och högskolor.

Boende i ateljélägenheterna på Simrishamnsvägen (Regnbågen 2) genom boende 28 och boende 21 (totalt 14 namnunderskrifter)

De boende i ateljélägenheterna på Simrishamnsvägen 1-13 (boende 28 m.fl.) framhåller att sedan husen och ateljéerna byggdes 1948-49 har ateljéerna utgjort kombinerad arbetsplats och bostad för verksamma konstnärer. Huset är kulturskyddat och grönmärkt på grund av dessa unika ateljéer, det innebär att det har ett högt kulturhistoriskt värde. Boende 28 m.fl. kan inte se att Stockholms stadsmuseum har fungerat som remissinstans i samband med den kompletterande startpromemorian där förslaget utökades med två hus. Boende 28 m.fl. räknar med att det ska rättas till.

Sol- och dagsljus kommer kraftigt att reduceras i ateljélägenheterna om studentbostäderna uppförs enligt förslaget. Lägenheterna har endast ljusinsläpp från ett håll. Ateljéernas funktion går om intet om planerna förverkligas. Det



innebär en katastrof för konstnärerna. De anser därför att planerna strider mot kulturskyddet. Dagsljus är ateljéernas främsta verktyg, framhåller boende 28 m.fl.

Eftersom genomförd solstudie inte redovisar hur nybyggnationen påverkar befintlig bebyggelse under vintersolståndet samt månaderna mellan höst- och vårdagsjämningen är den ofullständig. Inget dagsljus kommer nå ateljéerna under dessa perioder.

Nedan sammanfattas presentation av verksamma konstnärer i ateljéerna som ges i yttrandet.

Boende 28 och Boende 29 är båda bildkonstnärer. Det som är unikt i kvarteret Regnbågen är hur ateljé och lägenhet är avdelade men i samma lägenhet. Förutom att ateljén har högt i tak så finns även snedställda fönster, som på ett effektivt sätt matar in stora mängder dagsljus. Om planförslaget genomförs kommer de troligen att behöva flytta, på grund av förändrade förutsättningar att utföra sitt arbete.

Boende 30 är målare och skulptör. Ateljéerna är kända för sitt fina ljus, sin rymd och sitt tysta samt natursköna läge. Gott ljusinsläpp är en grundförutsättning vid konstnärlig verksamhet. Utan ljus skulle dessa ateljéer enligt boende 30 vara otjänliga för den verksamhet de avsetts för.

Boende 31 arbetar med de flesta förekommande fotografiska tekniker. Boende 31 är beroende av UV-ljus, både som dagsljus och solsken när boende 31 jobbar med äldre fotografiska tekniker. Boende 31 kommer få stora problem att arbeta om två 6-våningshus uppförs som utestänger ljuset in i ateljén.

Boende 3 är skulptör och ateljén på Simrishamnsvägen uppfyller enligt henne de krav en skulptör kan ha på en ateljé. Det är bland annat en fördel att ateljén ligger i markplan, eftersom en skulptör ofta arbetar med tunga material, som exempelvis sten och metall. Dagsljuset är helt avgörande för en skulptör, eftersom skulptören arbetar med form och volym på ett annat sätt än vad en målare gör. Dagsljus fungerar medskapande i själva skulpterandet. Boende 3 kommer att behöva flytta om planerna genomförs.

Boende 32 är främst verksam som skulptör. Boende 32 är en av Sveriges viktigaste skulptörer. Boende 32 arbetar framförallt med skulpturer och reliefer i betong och det kräver tillgång till dagsljus, eftersom betongens yta är viktig och reliefverkan bäst framkommer i naturligt ljus. Boende 32 påpekar att dagsljuset inte går att ersättas av andra ljuskällor. Under de mörka årstiderna gör boende 32 gjutningar av de boende 32 gjort i dagsljus.

Boende 33 arbetar som bildpedagog och har tagit emot till exempel grupper från gruppboenden i sin ateljé. Boende 33 ska flytta från sin lägenhet, bland annat på grund av osäkerheten kring vad som kommer att hända med kvarteret.

Boende 34 och 35 arbetar som bild- respektive textilkonstnär. De tänkta studenthusen kommer att skymma och försvåra deras arbete. Boende 35 har ljusinsläpp främst från väster, precis där husen ska uppföras. Det är viktigt att Bde unika ateljébostäderna och närområdet får förbli ostörda, menar de.



Boende 36 arbetar mycket med skulptur, skulpturala objekt och installationer. Boende 36 ser de planerade byggnaderna som ett stort problem för sin verksamhet. Ljus är den viktigaste komponenten i en konstnärlig verksamhet. Byggnationerna skulle enligt boende 36 totalt förstöra konstnärernas förutsättningar att verka.

Boende 27 m.fl. hoppas att politikerna förstår vilka negativa konsekvenser ett genomförande av studentbostäder i kvarteret Regnbågen skulle innebära för konstnärerna och deras verksamhetsutövande. De tror att det går att hitta bättre och lämpligare platser för studentbostäderna.

Till yttrandet bifogas ett antal artikelbilder.

### **Övriga, ej sakägare eller besvärberättigade**

Ej sakägare 1 m.fl. (totalt fem namnunderskrifter)

Ej sakägare 1 m.fl. framhåller vikten av att områden som det aktuella bevaras som de är med sin vackra naturmark. Det påverkar bland annat människors livsglädje och trivsel.

Jonas Claeson  
planchef

Sandra Öhrström  
Stadsplanerare