

Handläggare
Erik Thurell
Telefon 08-50827241Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2 vid Kölden 1 i stadsdelen Björkhagen (bostäder och förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Madeleine Lundbäck

Sammanfattning

Olov Lindgren AB har inkommit med ansökan om planläggning för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2. Förslaget omfattar uppförande av bostadsbebyggelse om cirka 70 hyresrätter, varav 12-24 av dessa bostäder ges möjligheten att utformas som stadsradhus. Förslaget möjliggör även en förskola med fem till sex avdelningar som är tänkt att ersätta befintlig förskola med tillfälligt bygglov. Föreslagen bebyggelse håller generellt en höjd om fyra till fem våningar. En markanvisning i enlighet med förslaget planeras att behandlas av exploateringsnämnden 2017-09-21.

Det föreslagna planområdet är beläget i Björkhagen vid Karlskronavägen och angränsar Björkhagens skola samt flerbostadsbebyggelse inom kvarteret Rimfrost och fastigheterna Kölden 1 och Snöfallet 2. Planområdets sydöstra del gränsar till Nackareservatet. Området innefattar i dagsläget allmän plats (park och gata) samt en mindre del kvartersmark (prickad) som inte får bebyggas. Större delen av området ägs av Stockholms stad, övrig mark upplåts med tomträtt av staden till Olov Lindgren AB.

Planförslaget är ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma goda boendemiljöer, samt täcka det befintliga och tillkommande behovet av förskoleplatser i staden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att planarbetet ska påbörjas.

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



Syfte

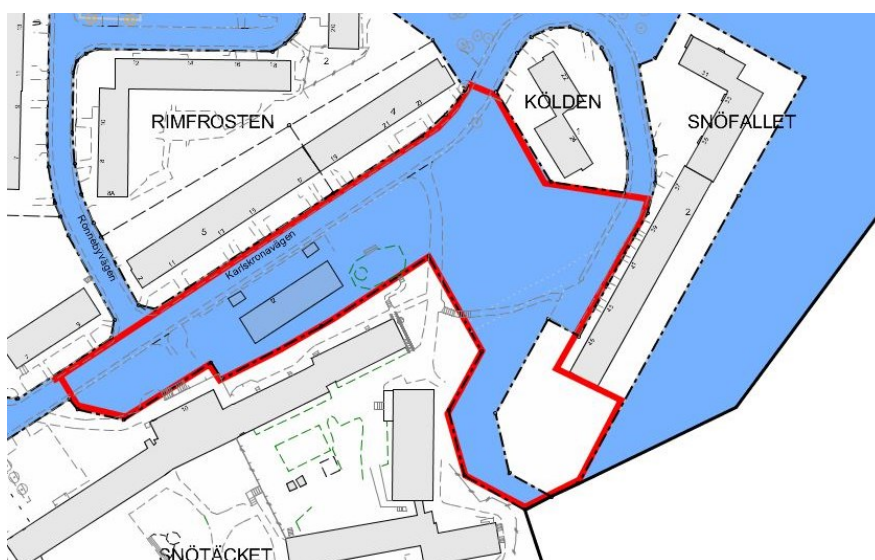
Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse om cirka 70 hyresrätter samt en förskola med fem till sex avdelningar.

Planområdets läge och omfattning

Det föreslagna planområdet med en yta om cirka 9 500 kvadratmeter utgörs av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och del av fastigheten Snöfallet 2. Området är beläget i Björkhagen vid Karlskronavägen och ligger drygt 300 meter fågelvägen från Björkhagen tunnelbanestation. Platsen angränsar Björkhagens skola inom fastigheten Snötäcket 4, samt flerbostadsbebyggelse inom kvarteret Rimfrosten och fastigheterna Kölden 1 och Snöfallet 2. I direkt anslutning till planområdets sydöstra del breder Nackareservatet ut sig.



Flygfoto över ungefärligt planområde (inom röd heldragen figur).



Föreslaget planområde, inom röd heldragen figur, utgörs av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 (blått område) och Snöfallet 2.

Nuvarande förhållanden

I dagsläget innefattar planområdet allmän platsmark (park och gata) samt en mindre del kvartersmark (prickad) som inte får bebyggas. Platsen består bl.a. av en skogbeklädd nordvästvänd sluttning i nordöst samt ett flackare parti i sydväst. Planområdets sydöstra del ligger på en höjd och utgörs av en skogsbacke.

På en plan markyta, mellan Karlskronavägen och Björkhagens skola, står en förskolepaviljong med tillfälligt bygglov inom ett inhägnat område som utgör förskolegård. Mellan det inhägnade förskoleområdet och sluttningen löper en mindre transportväg upp till Björkhagens skola som når en parkeringsplats för rörelsehindrade på den övre skolgården.



Förskolepaviljong med tillfälligt bygglov längs Karlskronavägens södra sida.

Natur och markförhållanden

Marken domineras huvudsakligen av lera, morän samt berg i dagen. Områdets östra del omfattas av tät ädellövskog och områdets södra del omfattas av hållmarksbarrskog.

Bebyggelse i närområdet

Nordöst om planområdet står två sammankopplade punkthus i fyra till fem våningar på fastigheten Kölden 1, och sydöst om står en lamellhuslänga i fyra våningar på fastigheten Snöfallet 2. I direkt anslutning till planområdets nordvästra del, inom kvarteret Rimfrosten, finns lamellhus med delvis förskjutna fasader i tre till fyra våningar längs Karlskronavägens norra sida. Söder om området ligger Björkhagens skola inom fastigheten Snötäcket 4, och i sydväst gränsar planområdet till markparkeringar.



Lamellhus längs Karlskronavägens norra sida.

Markägoförhållanden

Fastigheten Snöfallet 2 upplåts med tomträtt av Stockholms stad till Olov Lindgren AB. Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm* (antagen 15 mars 2010) är ytan för det föreslagna planområdet markerat som ”tät stadsbebyggelse” och beläget inom ”centrala stadens utvidgning”.

I nytt förslag till översiktsplan, *Översiktsplan för Stockholms stad* (på utställning 30 juni – 3 september 2017), är ytan för det föreslagna planområdet beläget inom ”stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)”.

Program

I programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (antaget 16 juni 2016) har del av planområdet märkts ut som ett av flertalet prioriterade bebyggelseområden. I strukturplanen i programmet avsätts plats för förskola i den västra delen av planområdet; en ny större förskola vid Karlskronavägen i anslutning till Björkhagens skola som skulle ersätta dagens temporära förskolepaviljong. I den nordöstra delen av planområdet avsätts plats för ny bostadsbebyggelse och en möjlighet att skapa ett mer levande gaturum samt en ökad trygghet i slutet av Karlskronavägen. I övrigt omnämns att träd och den naturliga topografin ska värnas, och grönkompensation ska tillämpas.

Gällande detaljplaner

Föreslaget planområde omfattas av tre gällande detaljplaner:

- Detaljplan *Stadsplan för del av stadsdelen Södra Hammarby* Pl. 3095 (antagen 1945-05-23) anger park, allmän plats.
- Detaljplan *Stadsplan för del av stadsdelen Södra Hammarby* Pl. 3236 (antagen 1946-04-17) anger kvartersmark, prickad.
- Detaljplan *Stadsplan för kvarteret Snötäcket m.m.* Pl. 3382 (antagen 1947-01-27) anger park, allmän plats och gatumark.

För samtliga gällande detaljplaner finns ingen genomförandetid kvar.



Planmosaik med ungefärligt planområde markerat inom gul figur.

Stockholms byggnadsordning

Den västra delen av Björkhagen ingår i stadsbyggnadskaraktären *smalhusstad*; öppna stadsplanemönster med parallellställda byggnader där vegetationen sparats in på fasaderna och ger en påtagligt grön och luftig karaktär. De enskilda byggnaderna i smalhusstaden är friliggande i tre till fyra våningar med puts som det vanligaste fasadmaterialet. Bebyggelsen ligger ofta i anslutning till parker eller naturområden med ett ibland dramatiskt förhållande till terrängen.

Stadsmuseets klassificering

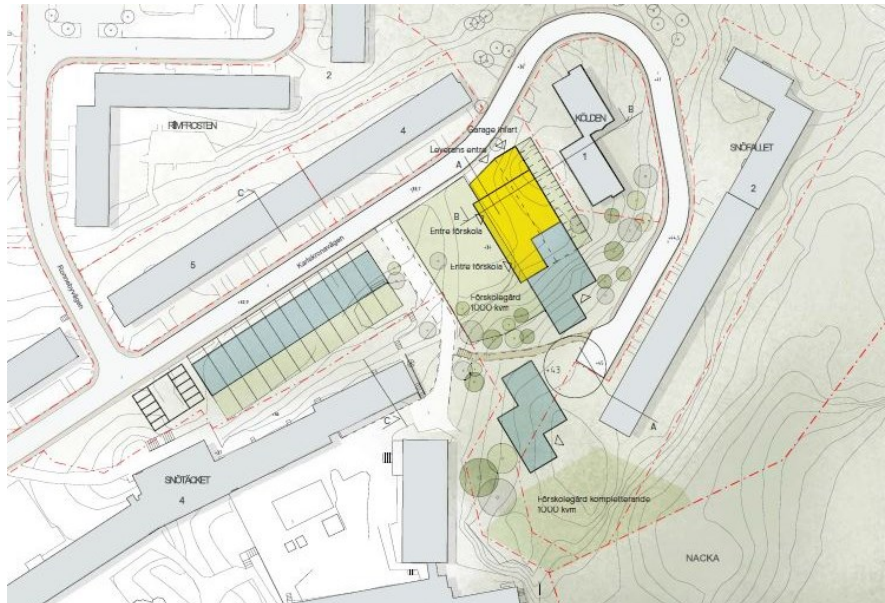
Området ingår i stadsdelen Björkhagen som av stadsmuseet har pekats ut som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. I stadsdelen är det viktigt med ursprunglig planstruktur, grönstruktur och bebyggelse, samt att förändring och utveckling bör genomföras varsamt. Bebyggelsen är anpassad till områdets topografi med lamellhus och radhus i lägre partier och punkthus i höjdlägen. Angränsande bostadsbebyggelse till planområdet är grönklassificerad (*särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt*) och Björkhagens skola, direkt söder om planområdet, är gulklassificerad (*positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde*).

Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2012-12-13 markanvisning till Olov Lindgren AB för ny bebyggelse om cirka 35 hyresrättslägenheter samt lokaler för förskola. Det anvisade markområdet omfattade del av Hammarbyhöjden 1:1 intill Kölden 1.

Exploateringsnämnden planerar att behandla (2017-09-21) ett förslag om att ge Olov Lindgren AB markanvisning på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och del av fastigheten Snöfallet 2 i Björkhagen. Förslaget innefattar ny bostadsbebyggelse om cirka 70 hyresrättslägenheter samt en förskola med cirka sex avdelningar.

Planförslaget



Tidigt föreslagen situationsplan. Mörkblå byggnader indikerar föreslagen bostadsbebyggelse. Gul byggnad indikerar föreslagen förskola. Bild ovan beskriver en tänkbar utformning, men andra sätt kan också vara möjliga. BSK Arkitekter, 2017.

Beskrivning

Förslaget innehåller

- cirka 70 hyresrätter, varav 12-24 av dessa bostäder ges möjligheten att utformas som stadsradhus.
- förskola med fem till sex avdelningar, delvis friliggande.

Föreslagen bostadsbebyggelse håller generellt en höjd om fyra till fem våningar. Volym och placering av föreslagen exploatering är översiktligt studerad och redovisad. Hur den nya bebyggelsens arkitektur samspelar med stadsdelens karaktärsskapande bebyggelse ska studeras vidare i planskedet.

Bostäder - punkthus

Två punkthus, fyra till fem våningar i souterräng, med cirka 40 hyresrättslägenheter planeras i sluttningen och på del av skogsbacken. Placering och förskjutna delar visar på ett samspel med de två befintliga sammankopplade punkthusen norr om de föreslagna punkthusen.

Bostäder – Karlskronavägen

Längs Karlskronavägen planeras cirka 30 lägenheter i fyra våningar. Byggnad bör ej vara bredare än 10 meter då en nättare volym bedöms betydelsefull längs med Karlskronavägen.

Byggnaden kan samspela med befintlig byggnadslänga längs med

Karlskronavägen utifrån byggnadsbredd och höjd, samt med de närbelägna radhusen på Axvallsvägen.

Tre olika alternativ har föreslagits för bostadsbebyggelsen längs Karlskronavägen, utan inbördes rangordning:

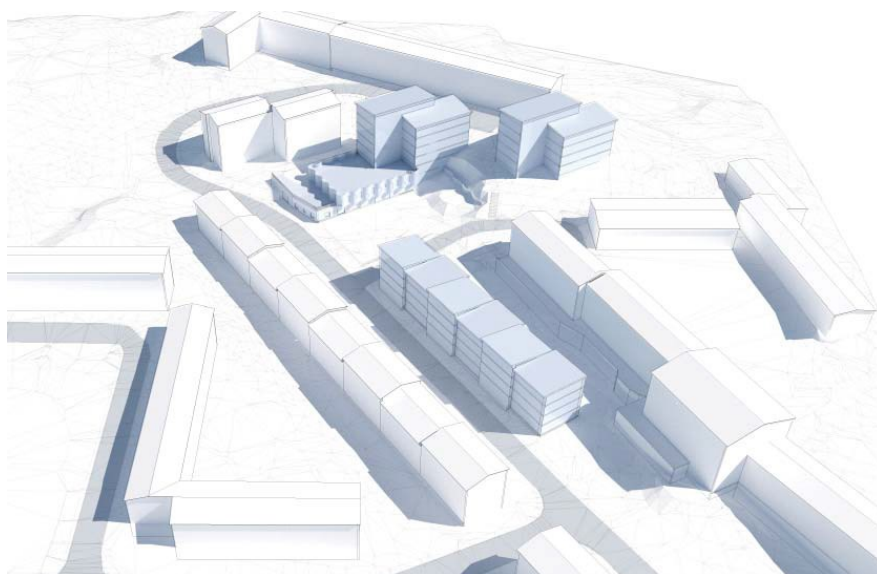
- *Stadsradhuslänga med 24 stycken tvåplans-stadsradhus.*
Egna entréer direkt ut mot en mindre förgårdsmark och gata för varje lägenhet i bottenvåningen.
- *12 stadsradhus med 24 smålägenheter ovanpå.*
Egna entréer direkt ut mot en mindre förgårdsmark och gata för varje lägenhet i bottenvåningen.
- *Lamellhus å tre stycken trapphus. 36 lägenheter.*

Förskola med förskolegård

En förskola med fem till sex avdelningar är tänkt att ersätta befintlig förskola med tillfälligt bygglov. Förskolan i två plan föreslås i slänten, delvis friliggande och delvis integrerad i det norra punkthuset. Föreslagen placering ger förskolegården både en flackare del vid Karlskronavägen och en mer kuperad del upp mot slänten. Förskolegården omfattar cirka 1 000 kvadratmeter. Därutöver föreslås cirka 1 000 kvadratmeter kompletterande förskolegård på del av skogsbacken.

Parkering

Parkeringsplatser för bil och cykel föreslås inordnas i garage under förskolan/norra punkthuset i souterräng med angöring från Karlskronavägen. Kompletterande parkeringslösningar ska studeras i det fortsatta planarbetet.



Tidigt framtagen volymstudie. Planområde sett mot öster. Bild ovan beskriver en tänkbar volym, men andra sätt kan också vara möjliga. BSK Arkitekter, 2017.

Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med sökande.

Planförslagets konsekvenser

Bebyggelse och trafik

Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse när det gäller planstruktur, volym och gestaltning. Generell hänsyn tas till mötet med omgivande bebyggelse och spår i landskapet, exempelvis berg i dagen samt terrassmurar med mera. Skolan kommer fortsättningsvis vara väl synlig på höjden, sett från Karlskronavägens västra del. Med planförslaget finns en möjlighet att skapa ett mer levande gaturum samt en ökad trygghet i slutet av Karlskronavägen. Angöringsmöjligheter till Karlskronavägen behöver studeras vidare, och vändmöjlighet i slutet av Karlskronavägen bör ses över.

Förskola och påverkan på barn

Föreslagen förskola kan byggas utan att störa befintlig förskoleverksamhet då den förläggs på en annan plats än dagens temporära förskolepaviljong. Planarbetet ska säkerställa att förskolan har en tillräckligt stor lekgård.

Natur

Enligt en tidig miljöbedömning ligger stora delar av det föreslagna planområdet inom stadens habitatnätverk för barrskogsfågel, eklevande arter, samt för groddjur. Områdets sydöstra del (skogsbacken) ligger inom Stockholms gröna infrastruktur, vilket består av ett sammanhängande nätverk av ekologiska funktioner såsom kärnområden, de viktigaste spridningszonerna och de områden som bedöms ha tillräckligt stora kvalitéer för att kunna hysa särskilt skyddsvärda arter för Stockholm.

En naturinventering behöver genomföras för området. I samband med inventeringen bör även en trädinventering genomföras med bedömning för bevarandevärda träd. Det bör även göras en bedömning av hur identifierade ekosystemtjänster påverkas och hur de kan utvecklas.

Riskfrågor

Vibrationer

En del av marken inom det aktuella planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att t.ex. tung trafik såsom varuleveranser till och från förskolor orsakar

vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnaderna konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Markföroreningar

Enligt en tidig miljöbedömning finns det ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Det kan dock ha bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen, alternativt kan det finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung på fastigheten. En översiktlig provtagning av markföroreningar bör således göras.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbedömning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen baseras på det underlag till behovsbedömning som inkommit från Stadsmuseet, miljöförvaltningen samt brandförsvaret. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har en liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet genomförs med standardförfarande och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	21 september 2017
Plansamråd	Kvartal 2 2018
Granskning	Kvartal 4 2018
Antagande	Kvartal 1 2019

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att inkommen förfrågan om exploatering är lämplig att genomföra. En förtätning av detta slag ligger i linje med vad stadens översiktsplan anger, samt programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Stadsbyggnadskontoret är positivt till att fler bostäder kan tillkomma i Björkhagen och inom influensområdet för utbyggd tunnelbana. Förutom att planförslaget

är ett viktigt bidrag för att uppfylla stadens bostadsmål om 40 000 nya bostäder till år 2020 och åstadkomma goda boendemiljöer, bidrar planförslaget till att täcka det befintliga och tillkommande behovet av förskoleplatser i staden. Läget är även fördelaktigt då det ligger i närheten av kollektivtrafik och skola, samt i direkt anslutning till Nackareservatet.

Föreslagen bebyggelse bör utformas, samspela och ta hänsyn till stadsbild och naturvärden, exempelvis vid mötet med naturen och Karlskronavägen. Ny bostadsbebyggelse ska medvetet förhålla sig till befintlig bostadsbebyggelse i skala, proportioner, byggnadsmaterial och färgsättning. Möjlighet att utveckla gröna tak bör studeras.

I det fortsatta planarbetet kommer bl.a. tillgänglighets- och dagvattenfrågor studeras vidare. Det föreslagna området är i vissa delar brant vilket ställer höga krav på den nya bebyggelsens anpassning till omgivande mark. Övriga frågor som behöver beaktas vid fortsatt planarbete är bl.a.

- barnperspektivet
- naturvärden och ekosystemtjänster
- parkerings-, angörings- och vändmöjligheter
- gestaltungsfrågor för ny bebyggelse
- kopplingar/entréer till Nackareservatet
- förskolegårdens kvalitéer
- markföreningar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT