

Handläggare
Maria Borup
Telefon 08-508 27 353Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Björkhagen (41 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörThomas Stoll
Avdelningschef

SAMMANFATTNING

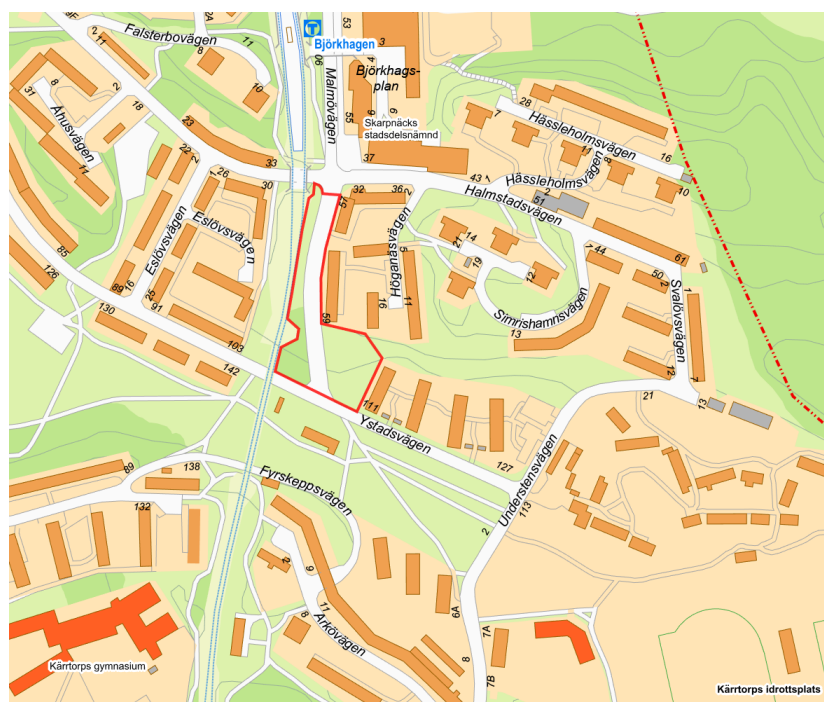
Planområdet omfattar delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, kvarteret Tjockan och kvarteret Molnet. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ett bostadshus med cirka 41 bostadsrättslägenheter i en L-formad byggnadskropp vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen. Malmövägens sträckning flyttas i sidled och rätas upp i samband med exploateringen för att skapa en mer trafiksäker korsning i mötet med Ystadsvägen. Malmövägens lutning kommer också justeras så att tillgängligheten ökar. Sträckan längs Malmövägen, mellan Ystadsvägen och Halmstadsvägen, förses genom planläggningen med gång- och cykelstråk, som förbinder Kärrtorp med Björkhagen. Flytten av vägen ger också mer plats för det planerade bostadskvarteret.

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-11-15 -2017-01-03. Under samrådet inkom 37 yttranden. Synpunkter som framfördes från remissinstanser var bl a att den arkitektoniska gestaltningen givits en alltför offentlig karaktär. Flera sakägare och övriga boende var kritiska till förslagets utformning, placering och volym. Förslaget omarbetades och fick ett tydligare uttryck av bostadshus. Avståndet mellan föreslagen byggnad och befintlig byggnad öster om plan området utökades från 11 meter till 13 meter. Planförslaget skickades ut för granskning 2018-08-29 – 2018-09-26. Under granskningen inkom 8 yttranden. Till följd av en administrativ miss

under första granskningstiden gick planen ut på en ny granskning 2018-12-12 – 2019-01-23. Under granskning 2 inkom 18 yttranden. Flertalet remissinstanser hade ingen erinran mot planförslaget men framförde synpunkter i sak, vad gäller planbestämmelse som reglerar att startbesked ej får ges innan markens lämplighet är säkerställd för sitt ändamål ur ett föroreningsperspektiv, rättelse av avfallshantering och tunnelbanans läge mot Malmövägen. En bostadsrättsförening och tio boende har haft synpunkter på kvartersområdets utformning, placering och volym. De har även haft synpunkter på att planhandlingar inte möjliggör för en ny anlagd gångväg från deras fastighet till Malmövägen, då den befintliga gångstigen kommer i konflikt med utvecklingen av föreslagen bebyggelse och tillgänglighöjandet av Malmövägen. Stigen förvaltas inte av staden.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion. Den olägenhet som kan uppstå för närboende bedöms därmed inte utgöra en betydande olägenhet. Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas i enlighet med detta utlåtande.



Översiktskarta: Ungefärliga avgränsningen av planområdet är inringat i rött.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ett bostadshus med cirka 41 lägenheter i en L-formad byggnadskropp vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen.

Planändringen syftar även till att Malmövägens sträckning rätas upp och att gatans lutning minskar så att en mer tillgänglig och trafiksäker gata och korsning skapas. Sträckan längs Malmövägen, mellan Ystadsvägen och Halmstadsvägen, förses också genom planläggningen med gång- och cykelstråk, som förbinder Kärrtorp med Björkhagen. Flytten av vägen ger också mer plats för det planerade bostadskvarteret.

Bakgrund

Planområdet är 2600 kvadratmeter stort och beläget vid korsningen Malmövägen och Ystadsvägen. Det omfattar delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, kvarteret Tjockan och kvarteret Molnet. Planområdet består till största delen av gata samt naturmark, bevuxen med blandskog.

Plandata



Planmosaik. Det röda skrafferade området illustrerar planområdet.

Gällande detaljplaner

För största delen av planområdet gäller detaljplan Dp 96106, antagen 1998. Genomförandetiden löpte ut 1 maj 2012.

Detaljplanen innefattar bostadsområdet öster om det aktuella planområdet, som har användningen naturområde.

I samband med Malmövägens omdragning, berör den nya sträckningen även en äldre stadsplan från 1945 som omfattar hela Björkhagen, Pl 3095. Två detaljplaner berörs delvis - förslag till ändring av stadsplan (för del av kv Blixten, Molnet m.fl.), Pl 3379 från 1945, samt förslag till ändring av stadsplanen för tunnelbanan m.m., Pl 5115A.

Pågående detaljplaner i området

I Åskvädet 2 och del av Hammarbyhöjden 1:1, vid Halmstadsvägen, har det tagits fram ett samrådsförslag som möjliggör för uppförandet av två byggnader i fem till sju våningar och fyra lamellhus i fyra till fem våningar längs med Halmstadsvägen. Förslaget innehåller sammanlagt cirka 90 lägenheter.

Markägoförhållanden

Exploateringsnämnden beslöt (2013-03-14) att ge en markanvisning till Riksbyggen AB. Markanvisningsavtal tecknades 2013-04-25 och förlängdes 2015-04-01.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Stockholm, antagen 19 februari 2018, beskrivs Björkhagen som en stadsdel med bebyggelse som främst består av lamellhus och punkthus. I kartan för lokala utvecklingsmöjligheter pekas Björkhagen ut som stadsutvecklingsområde med stora utvecklingsmöjligheter.

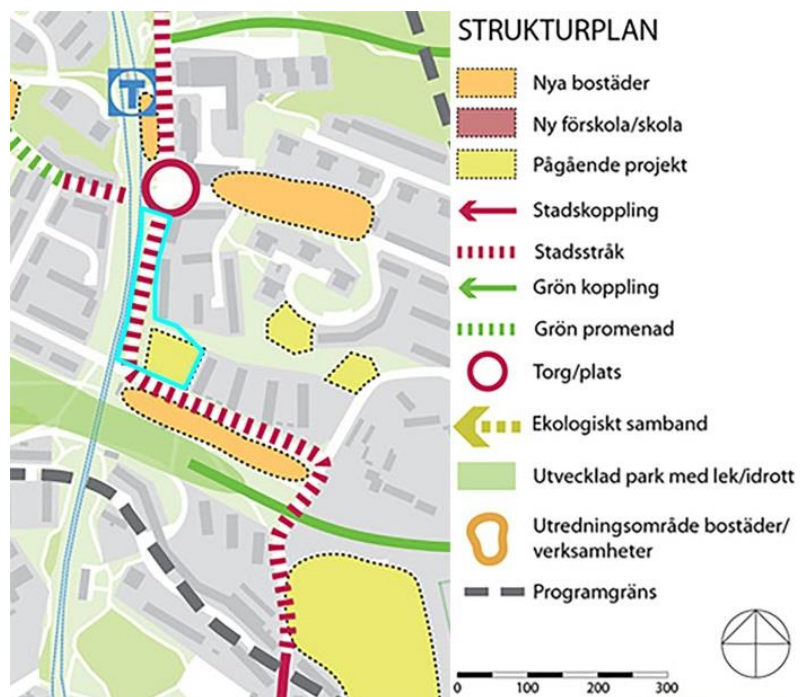
Riksintressen

Området omfattas inte av något riksintresse.

Program

Stadsbyggnadsnämnden godkände planprogram för Hammarbyhöjden och Björkhagen den 16 juni 2016 (Dnr 2012-10147). Det aktuella planområdet är i programmet utpekat för komplettering. I strukturplanen för programområdet anges Malmövägen/Ystadsvägen som stadsstråk.

Nytorps gärde ska enligt programmet utvecklas till stadspark.



Utdrag från strukturplan, Planprogram för Hammarbyhöjden - Björkhagen.
Planområdesgränsen markerad i ljusblå

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och landskapsbild

Naturmarken inom planområdet används av barn för lek och genom området löper en upptrampad gångstig. Natur och naturanpassad bebyggelse och rumslighet är tydliga stadsbyggnadselement i Björkhagen.

Parken Nytorps gärde, som ligger i direkt anslutning till planområdet på andra sidan Ystadsvägen, är mycket populär tack vare sina stora ytor, centrala läge och fria karaktär. Den används för evenemang, promenader, lek med mera. Nytorps Gärde har av Stadsmuseet bedömts ha både markhistoriska, samhällshistoriska och parkhistoriska värden.

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

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

Trafik och kollektivtrafik

Trafikflödet är relativt lågt, med 2 000–2 500 fordon per dygn (PM Trafik, Hammarbyhöjden – Björkhagen, Planprogram, samrådshandling, 2014-05-06, version 2). Längs Malmövägens västra sida finns kanstensparkering.

Parkeringsytor finns längs flera av lokalgatorna, bl.a. längs Malmövägen. Större evenemangsparkering finns vid Kärrtorps idrottsplats.

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

Tunnelbana (tunnelbanestation Björkhagen) ligger inom 350 meters gångavstånd. Busshållplats för buss 194 ligger i anslutning till planområdet.

Miljö

Planområdet består till största del av gata samt naturmark, bevuxen med blandskog. Området längs med Malmövägen är beläget delvis på en höjd. Befintlig bebyggelse följer den naturliga terrängen med en höjd vid områdets mitt och sluttande mot norr och söder. Nivåskillnad är från ca +40 m till ca +36 m i norr och ca + 33 m i söder. Området bedöms inte ha några betydande naturvärden.

Vattenfrågor

Marken är sedan tidigare obebyggd och det finns inget framdraget dagvattennät där bebyggelse är planerat. Då marken till största del utgörs av naturmark sker naturmarksavrinning.

Riskfrågor (buller, markföroreningar)

Visst buller genereras av tunnelbanan som löper intill planområdets västra sida. Byggnaden på Ystadsvägen 111-113 har i dag upp mot 58 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Vägtrafikbullret från trafiken på Ystadsvägen dominerar.

Enligt den utredning som tagits fram av Bjerking AB har man kunnat identifiera en förorening i riskklass 3 (måttlig risk) inom fastigheten Tjockan 1 på adressen Ystadsvägen 111, samt ett objekt som inte är riskklassat inom fastigheten Molnet 3 på Malmövägen 65.

Föroreningen som identifierats i Tjockan 1 har uppkommit av en lampfabrik som var verksam mellan 1930 – 1980.

Andra föroreningar förknippade med verkstads- och ytbehandlingsindustrier är oljor och metaller. Inom området har dock spridningsrisken bedömts som låg då marken utgörs av lera. Enligt uppgifter från länsstyrelsens EBH-stöd (efterbehandling av förorenade områden) har den främsta spridningsvägen bedömts utgöras av ledningsgravar.

Föroreningen norr om planområdet (inom fastigheten Molnet) beror på att screentryckeriet Selecta AB har varit beläget i området mellan 1960 – 1970. Denna har branschklassats som grafisk industri, men är ett inte riskklassat objekt då inga ytterligare uppgifter om verksamheten har framgått.

Cirka 350 meter söder om undersökningsområdet har Statoil bensinstation varit belägen. Området sanerades 2002.

Service, idrott och kultur

På Nytorps gärde, intill korsningen Malmövägen/Ystadsvägen, ligger den kommunala förskolan Björken med cirka 70 platser. Björkhagens skola, på cirka tio minuters gångavstånd, har årskurserna F-9.

Vårdcentral ligger i Björkhagens centrum, närmsta akutsjukhus är Södersjukhuset.

I Björkhagens centrum finns service i form av livsmedelsbutik, bibliotek, restaurang m.m.

Planförslaget

Förslaget innebär att befintlig naturmark bebyggs med ny bostadsbebyggelse i 5–6 våningar. Totalt föreslås 41 lägenheter med tillhörande biutrymmen såsom förråd, parkeringsgarage för bil, parkeringsytor för cykel samt innergård. Fastigheten omfattar 2600 kvadratmeter.



Illustrationsplan (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).

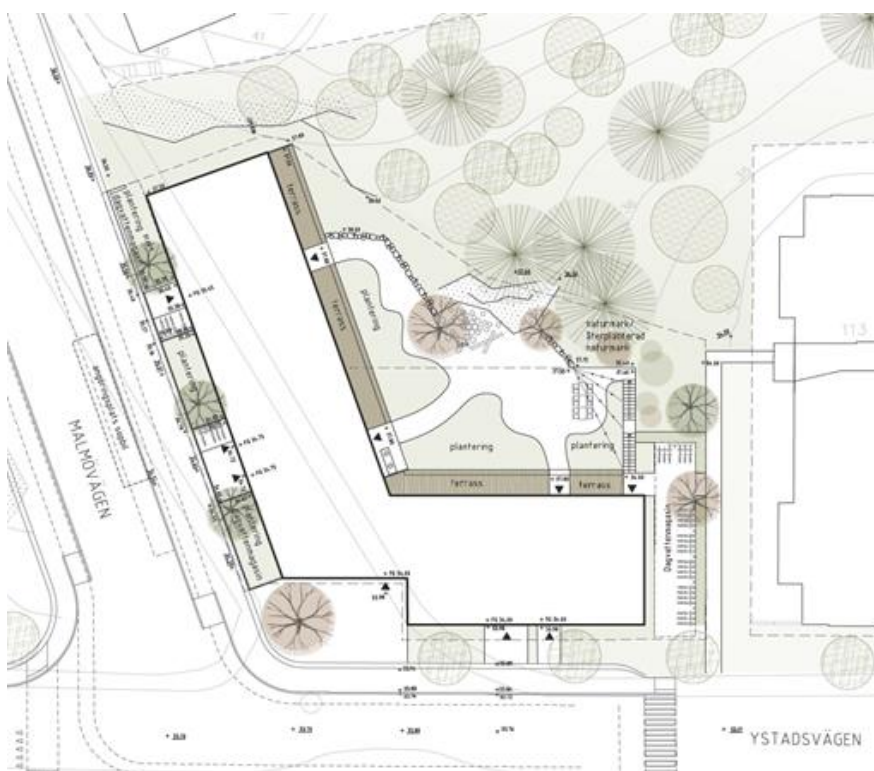
Majoriteten av de föreslagna lägenheterna är tre- till femrumslägenheter, vilka är underrepresenterade inom området i dagsläget.

Bebyggelsen föreslås inrymmas i en sammanhängande L-formad byggnadskropp, som sluter gatukorsningen samtidigt som den omfamnar innergården i nordost. Volymen har tagit hänsyn till omgivande naturmark för att minimera intrånget. Den nya bebyggelsen möter förgårdsmark, liksom befintlig bebyggelse gör idag. Byggnadens två flyglar ligger parallellt med Malmövägen och Ystadsvägen. Formen bidrar till att skapa en bullerskyddad gård som övergår i naturmark. Kvarterets höjdskala är anpassad till omkringliggande bebyggelse och tillåts bli högre vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen och gestaltas där med en öppnare utformad bottenvåning.

Lokal för flexibel användning (exempelvis butik eller cykelförråd) föreslås i bottenvåningen, med fasad mot Ystadsvägen. Verksamhetens entré är vänd mot korsningen Ystadsvägen/Malmövägen och gestaltas med större glaspartier.



Föreslagen bebyggelse, vy från Nytorps gårde (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).



Illustrationsplan (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).

I korsningen Ystadsvägen/Malmövägen möjliggörs en publik plats i direkt anslutning till planerad byggnad. Platsen har möjlighet att fungera som mötesplats eller som publik yta framför publika lokaler.

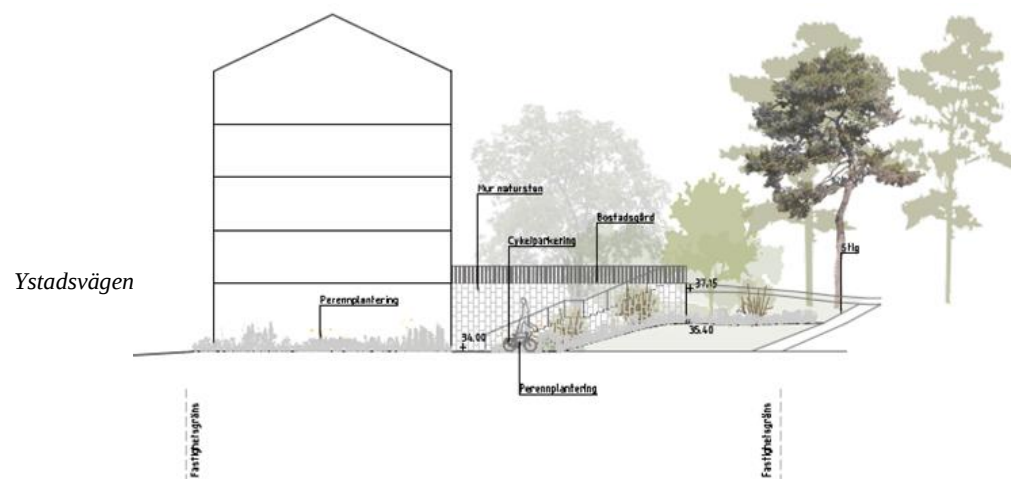
Platsens utformning när det gäller bland annat beläggning och utrustning kommer styras enligt riktlinjer för utveckling av stadsstråket.

Detaljplanen ställer krav på att entréer ska förläggas mot gata. Ny bebyggelse ska utformas med putsfasader utan synliga elementskarvar, som ansluter till karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse.

Gestaltungsprinciper

Projektets gestaltungsidé föreslår att utöka den befintliga kulörpaletten med fler varma fasadfärger. Insidan mot gården och naturen samt mot mötesplatsen vid korsningen Malmövägen/Ystadsvägen föreslås en ljus, avvikande kulör.

Takens utformning och material är avgörande för kvarterets uttryck och förmåga att passa in. Volymen föreslås hållas enkel utan vare sig takkupor eller uppstickande hisstoppar, men skorstenar kan gärna få smycka taken. Med de enkla volymerna och fasaderna så rekommenderas extra omsorg av balkonger och entréer. Utgångspunkten är att det ska gestaltas enkla med samtida elegans och hög grad av detaljering.



Föreslagen innegård. (Källa: Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur)

Det föreslagna kvarterets förgårdsmark ger bostadsentréer och cykelparkeringar en grön inramning av planteringar som i växtvalet ansluter till Björkhagens befintliga karaktär. Gatuträd planteras som en naturlig fortsättning på befintlig trädallé längs Ystadsvägen.

Mot grannfastigheten i öster föreslås muren att bekläs med natursten. Träd och häckar skapar ordning kring cykelparkeringen mellan fastigheterna. I mötet mellan kvartersmark och allmän platsmark, norr om kvarteret, föreslås buskplanteringar och en mindre lekplats för de boende.

Parkeringstal och mobilitetstjänster

In- och utfart till det nya kvarteret sker från Ystadsvägen, längs fasaden på den nya byggnaden. Här finns en entré till ett underjordiskt garage som rymmer 21 bilparkeringsplatser, det vill säga 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet. Ett lägre parkeringstal är möjligt om byggaktören erbjuder platsspecifika mobilitetsåtgärder i överenskommelse med staden. Exempel på mobilitetstjänster är bilpoolsmedlemskap, kvalitativa cykelparkeringar för boende och besökare samt lastcykelpool.

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

Stadens gällande cykelparkeringsnorm anger ett parkeringstal om 2,5 - 4 platser per 100 kvm BTA för bostäder. I kvarteret planeras för cirka 4 229 kvm ljus BTA samt 620 kvm mörk BTA. Detta innebär cirka 120 cykelparkeringsplatser varav majoriteten anordnas i gemensamma cykelgarage på markplanet. Ett antal platser ordnas också på innergården samt utanför entréerna.

Planförslagets konsekvenser

Natur

Naturmiljö längs slänten i norra delen av planområdet bevaras vilket bidrar till att en del befintliga värden finns kvar. I södra delarna försvinner naturmark. Denna mark bedöms inte vara av större naturvärde. Större träd längs Ystadsvägen, som sannolikt varit en del av den allé som kantat vägen, försvinner, på båda sidor om korsningen mot Malmövägen.

Vid utbyggnad av bostadshus och garage försvinner ett antal större träd, men de återstående integreras med föreslagen gestaltning av innergården.

Stadsbild och kulturhistorisk värdefull miljö

Genomförandet av planförslaget förväntas påverka stadsbilden från angränsande gator, Nytorps gårde och intilliggande bostadsbebyggelse. Men genom väl gestaltad förgårdsmark, fasad, innergård och övriga ytor, bedöms förändringen få positiv inverkan på området och bidra till en ökad stadsmässighet.

Bebyggelsen förväntas inte påverka någon kulturhistoriskt värdefull miljö negativt. Planförslaget har tagit hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen och gestaltningen.

Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder erhållas med god ljudkvalitet.

Byggnadernas olika element och planlösning har optimerats för att i största möjliga mån minska trafikbullret vid bostädernas fasader samt inomhus. Den nya volymen utgör en viss avskärmning av bullret för intilliggande bebyggelsen vid Tjockan 1 och Molnet 3.

Då föreslagen bostadsbebyggelse ligger inom 50 meter från tunnelbanans ovanjordsspår kompletteras plankartan med bestämmelse om att byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage. Med föreslagen bebyggelse och avstånd till tunnelbanans ovanjordsspår blir stomljudet lägre än 10 dB(A).

Översvämningsrisker

För att minimera skador vid regn- och nederbördstillfällen, vars flöden överskrider de som åtgärderna dimensioneras efter bör området planeras och höjdsättas så att vatten kan ta sig fram på marken utan att skada byggnader.

Vatten- och markföroreningar

Med planbestämmelse på plankartan regleras att startbesked för nybyggnation inte ges innan markens lämplighet är säkerställd för sitt ändamål genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats inom fastigheten.

Ljusförhållanden

Solstudien visar att ljusförhållandena för fastigheten Molnet 3, norr om planområdet, inte påverkas nämnvärt av ett plangenomförande. Fastigheten Tjockan 1, strax öster om planområdet, påverkas då kvällssol försämras. Stadsbyggnadskontorets bedömning att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion.

Barn och unga

Trafikmiljön i korsningen Malmövägen/Ystadsvägen blir i och med ett plangenomförande mer trafiksäker, vilket förbättrar möjligheterna för barn att passera tryggt.

Delar av planområdet består i dag av grönområde, som utgör naturlekyta för barn. Delar av denna yta försvinner och ersätts med bostadsbebyggelse med innergård och lekplats. I norr bevaras naturmark och här finns möjlighet att skapa nya naturlektytor. På den planerade bostadsgården kommer en lekplats att anordnas.

Planprocess

Process

Detaljplanen bedrivs med normalt förfarande enligt PBL (2010:900).

Start-PM

Den 20 augusti 2015 godkände Stadsbyggnadsnämnden Start-PM för Hammarbyhöjden 1:1 och gav kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-11-15 – 2017-01-03. Under samrådet inkom 37 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller Malmövägens föreslagna sträckning och dess påverkan på tunnelbanan. De flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter önskade se en annan placering av byggnaden, att antal våningar minskar och att naturområdet bevaras.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2018-08-29 – 2018-09-26. Under granskningen har 8 yttranden inkommit. Till följd av en administrativ miss under första granskningstiden gick planen ut på en ny granskning 2018-12-12 – 2019-01-23. Under granskning 2 har 18 yttranden inkommit.

Den samlade bedömningen av samtliga yttranden som inkommit både under granskning 1 och granskning 2, var att flertalet remissinstanser inte hade någon erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak. Detta gäller planbestämmelse som reglerar att startbesked ej får ges innan markens lämplighet är säkerställd för sitt ändamål ur ett föroreningsperspektiv, rättelse av avfallshantering och tunnelbanans läge mot Malmövägen. En bostadsrättsförening och tio boende hade synpunkter på kvartersområdets utformning, placering och volym. De hade även haft synpunkter på att planhandlingar inte möjliggör för en ny anlagd gångväg från deras fastighet till Malmövägen, då den befintliga gångstigen kommer i konflikt med utvecklingen av föreslagen bebyggelse och tillgängliggörandet av Malmövägen. Stigen förvaltas inte av staden.

Planförslaget är förenligt med stadens översiktsplan och skapar förutsättningar för bostäder i ett attraktivt läge i Stockholm. Planen möjliggör även en mer tillgänglig och trafiksäker korsning i mötet

mellan Malmövägen och Ystadsvägen. Beträffande påverkan på solljusförhållanden, inget möjliggörande för stig i detaljplan, ökad insyn och förändring av gårdsmiljön, anser stadsbyggnadskontoret att förändringarna är acceptabla med hänsyn till rådande behovet av bostäder. Planförslaget är av allmänt intresse och av vikt för att tillgodose stadens ökade behov av bostäder.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär och har samråtts med Länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd	2016-11-15 – 2017-01-03
Granskning 1	2018-08-29 – 2018-09-26
Granskning 2	2018-12-12 – 2019-01-23
Antagande	23 maj 2019

Planavtal

Planavtal har tecknats med Riksbyggen AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget som innebär en förtätning inom ramen för översiktsplanens strategier. Kontoret ser att tillkommande lägenheter utgör en effektiv markanvändning genom dess närhet till god kollektivtrafikförsörjning och närhet till service. Vidare anser kontoret att den föreslagna bebyggelsen är väl anpassad efter platsens förutsättningar, och att huset genom ambitiös och intressant gestaltning utgör ett samtida tillskott i den historiska miljön.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan komma att medföra en viss olägenhet för grannar i form av ianspråktagande av naturmark, bortfall av etablerad gångväg och ökad skuggning. Påverkan bedöms dock som godtagbar. Stockholms växande befolkning är en grundläggande utmaning för framtiden. Stadens bostadsmål innebär att 140 000 nya bostäder ska byggas till 2030. Stadens översiktsplan anger att stadens alla delar behöver utvecklas för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås. Den

växande befolkningen tillsammans med stadens utvecklingsstrategi att möjliggöra värdeskapande kompletteringar medför att boende i den befintliga miljön har att räkna med förtätning av närmiljön.

Stadsbyggnadskontoret har i avvägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrumnära och kollektivtrafikhärlägen, gjort bedömningen att den olägenhet som befintliga lägenheter drabbas av inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Kontorets sammanfattande bedömning är att det allmänna intresset att tillföra fler bostäder i Stockholm samt göra Malmövägen mer tillgänglig och trafiksäker överväger de eventuella olägenheter som projektet kan medföra.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen antas i enlighet med detta utlåtande.

SLUT