

**Handläggare**  
Inger Bogne  
Telefon: 08-50815450

**Till**  
Till Skarpnäcks stadsdelsnämnd  
2018-09-20

## Förslag till detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2 m.fl. vid kv. Kölden i stadsdelen Björkhagen

Svar på remiss, S-Dp 2016-14205, från stadsbyggnads-  
nämnden

### Förvaltningens förslag till beslut

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutar följande:

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Victoria Callenmark  
T.f. stadsdelsdirektör

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som innebär att c:a 85 lägenheter och en förskola kan byggas vid Karlskronavägen i Björkhagen. Förvaltningen anser att det är positivt att det kommer till nya bostäder i kollektivtrafiknära läge i Björkhagen. Likaså är det positivt att en ny permanent förskola byggs. Förvaltningen varit delaktig i planeringen av förskolan och accepterat att gå vidare i procesen, trots förskolegårdens begränsade yta på 10,5 kvm/barn. När det gäller de föreslagna bostadshusen har förvaltningen inget att erinra, förutom att det vore önskvärt att det utmed lamellhuset skapas förgårdsmark mot Karlskronavägen,

## Bakgrund

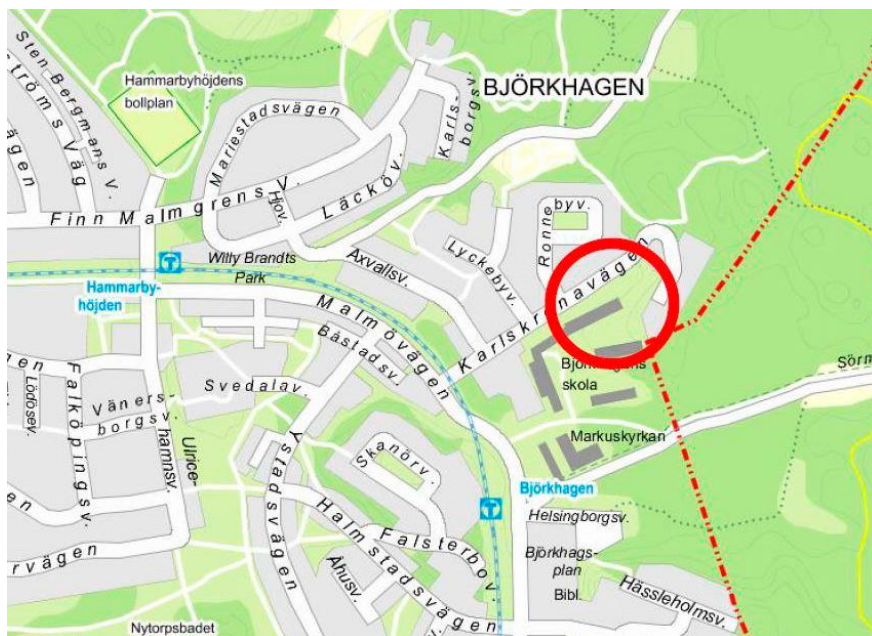
Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som innebär att c:a 85 lägenheter och en förskola kan byggas vid Karlskronavägen i Björkhagen. Förslaget har sänts till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande. Synpunkter på remissen ska vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast den 28 augusti 2018. Förvaltningen har begärt utsträckt tid till efter stadsdelsnämndens sammanträde den 20 september.

## Ärendet

Planens huvudsyfte är att möjliggöra uppförandet av bostadsbebyggelse om c:a 85 bostäder och en förskola. Planen möjliggör även lokaler för centrumändamål. Detaljplanen är en del av programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen, som godkändes i stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Exploateringsnämnden gav 2017-09-21 markanvisning till Olov Lindgren AB av planområdet.

## Planområdet

Planområdet är beläget vid Karlskronavägen i den östligaste delen av Björkhagen. Området gränsar till Björkhagens skola, flerbostadsbebyggelse samt till Nackareservatet.



Marken ägs av staden och upplåts delvis med tomträtt till Olov Lindgren AB och till SISAB. Planområdet består bl.a. av skogbeväxtad sluttning och ett flackare parti i sydväst. På den planare ytan står idag en förskolepaviljong med tidsbegränsat bygglov.

Planområdet ingår i ett sammanhängande större skogsområde och gränsar i söder mot ett naturreservat. Den sydöstra delen ingår i stadens gröna infrastruktur, vilket består av ett sammanhängande nätverk av ekologiska funktioner. Omgivande bebyggelse utgörs framförallt av smalhus från 40-talet. Nordost om planområdet står två sammankopplade punkthus. Den angränsande bebyggelsen har av stadsmuseet klassats som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. På promenadavstånd ligger Björkhagens centrum med service såsom vårdcentral, tandläkare och dagligvaruhandel. Där finns även tunnelbanestationen.

### Planförslag

Den nya bebyggelsen omfattar två punkthus i sex till nio våningar, ett lamellhus i fyra våningar samt en förskola som delvis är integrerad i det ena punkthuset. Förslaget har utformats för att anpassas till samt komplettera den befintliga stadsstrukturen.



Situationsplan, Tyréns

### Lamellhuset

På ytan som i dagsläget rymmer en temporär förskola föreslås ett lamellhus med c:a 30 lägenheter i fyra våningar. Huset kommer förses med ett underliggande parkeringsgarage med in- och utfart vid västra gaveln. Fasaderna föreslås bli i ljust tegel. Den översta våningen ska ha avvikande material eller kulör och vara indragen för att minska skalan.

### **Förskolan med förskolegård**

En förskola för fem avdelningar föreslås i två plan delvis friliggande och delvis integrerad i det norra punkthuset. Fasaden föreslås bli i tegel. Delar av taket ska utföras med vegetation. Placeringen har valts utifrån det mest gynnsamma läget för förskolegården. Gården genererar en friyta på c:a 10,5 m/barn. C:a 150 meter norrut har förskolan tillgång till Nackareservatet. Gården föreslås delas in i olika zoner, en zon för de minsta barnen på en planare yta och en zon för större barn för mer aktivitet och motoriska övningar. För att nivåskillnaderna inte ska upplevas för stora nyttjas den stödmur som skapas för förskolans verksamhet.

### **Punkthusen**

I slutningen och på en del av skogsbacken föreslås två punkthus med totalt c:a 55 lägenheter utföras i mellan sex till nio våningar. Husens placering samspelar med befintliga punkthus. Entréer till husen blir från Karlskronavägens övre gatunivå. Fasaderna föreslås bli i tegel.

### **Stråket**

Befintligt stråk mellan Karlskronavägen och Björkhagens skola ska delvis läggas om i nytt läge. Huvudfunktionen är angöring för två befintliga parkeringsplatser för rörelsehindrade vid skolan. Stråket ansluter till en befintlig trappa upp till Karlskronavägens övre gatunivå.

### **Gator och trafik**

Den nya bebyggelsen angörs från Karlskronavägen. Befintlig vändplan på Karlskronavägens övre gatunivå föreslås breddas till en radie om 9 meter för att klara leveranser till förskolan och sopbilar. Parkering ska ske i garage under lamellhuset. 35 platser och 2 bilpoolsplatser ger ett parkeringstal på 0,4 platser/lägenhet. Cykelparkering anordnas både inomhus och utomhus.

### **Konsekvenser**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras.

Naturmark kommer tas i anspråk och en del träd behöver tas ned, vilket påverkar naturvärdena negativt. I den naturvärdesinventering som gjorts rekommenderas att så många äldre träd som möjligt sparas och även den döda ved som finns inom planområdet. En ekosystemtjänstutredning indikerar att området används för lek, rekreation, odling i pallkragar och mötesplats. Denna funktion försämras då området tas i anspråk.

Planen medför en förtätning av befintlig miljö med tre nya huskroppar inom mark som till stor del utgörs av kuperad naturmark. Förslaget stärker gaturummet och tillkommande bostadsentréer förväntas bidra till ökad upplevd trygghet.

### Samråd

Den 21 augusti bjöd stadsbyggnadskontoret in till ett öppet hus om samrådsförslaget. Ca 50 personer besökte mötet. Främst fördes frågor och synpunkter som berörde trafik och de nya husens volymer och utformning samt inverkan på befintlig bebyggelse fram.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens stab och har behandlats i förvaltningsgrupp 2018-09-13, i rådet för funktionshinderfrågor 2018-09-12 samt i pensionärsrådet 2018-09-13.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det är positivt att det kommer till nya bostäder i kollektivtrafiknära läge i Björkhagen. Likaså är det positivt att en ny permanent förskola byggs.

Förslaget innebär en förändring för de som bor och vistas i närområdet, då ett bostadsnära naturområde bebyggs. Naturområdet har använts för lek av barn boende i närområdet och på rasterna av elever i Björkhagens skola. En del av naturområdet i den sydligaste delen sparas och kan även fortsättningsvis användas för lek. Den nya förskolegården kommer erbjuda möjligheter till lek på helger och kvällar. Den planare delen av naturområdet har också använts som mötesplats och för odling i pallkragar, som förvaltningen placerat ut efter önskemål från de boende. Om intresse finns kommer förvaltningen medverka till att hitta en ny placering av odlingslådor. Förvaltningen kommer också medverka med förslag på hur den ianspråktagna naturmarken kan kompenseras.

När det gäller förskolan har olika alternativ prövats och förvaltningen har varit delaktig i processen. Förvaltningen har accepterat att gå vidare med planeringen, trots förskolegårdens begränsade yta på 10,5 kvm/barn. Förvaltningen anser att den omedelbara närheten till naturområden delvis kompenserar gårdens yta. Det är därför viktigt att det skapas en säker övergång över Karlskronavägen för barnen när de ska förflytta sig ut i naturområdet. Stor vikt kommer också läggas vid gårdens utformning. Förvaltningen överväger dessutom att gå ned till en

förskola med fyra avdelningar, vilket medför ett mindre antal barn som ska nyttja gården.

När det gäller de föreslagna bostadshusen har förvaltningen inget att erinra, förutom att det vore önskvärt att det utmed lamellhuset skapas förgårdsmark mot Karlskronavägen, som ger möjlighet till grönska och social samvaro. Förgårdsmark är ett positivt karaktäristiskt inslag i gatubilden i Björkhagen och liknande stadsdelar.

### **Bilagor**

Remissen: Planbeskrivning, plankarta och samrådsbrev (utsändes ej, finns att ta del av på Insyn).