

Handläggare
Inger Bogne
Telefon: 08-50815450**Till**
Skarpnäcks stadsdelsnämnd
2014-05-22

Förslag till detaljplan för område vid kv Regnbågen i stadsdelen Björkhagen, SDp 2010- 17031

Remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutar följande:

1. Att som sitt yttrande över remissen avseende ny detaljplan för kv. Regnbågen i stadsdelen Björkhagen överlämna detta tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Margareta Östrand
Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ny detaljplan som möjliggör att c:a 180 studentbostäder kan uppföras i Björkhagen, en byggnad på Simrishamnsvägen och två byggnader vid Understensvägen. Skarpnäcks stadsdelsnämnd har fått förslaget på remiss. Förvaltningen välkomnar att det byggs studentlägenheter i Björkhagen. Placering och gestaltning av de föreslagna husen vid Understensvägen anser förvaltningen bör omarbetas med tanke på närbelägna ateljélägenheter. Vidare för förvaltningen fram vikten av att föreslagna grönkompensationsåtgärder beaktas och att en gångstig ersätts.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag för ett område mellan Simrishamnsvägen och Understensvägen i Björkhagen. Förslaget innebär att tre hus med c:a 180 studentlägenheter kan byggas. Förslaget har sänts till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande. Planförslaget har under samrådtiden visats i Björkhagens bibliotek.

Ärendet

Den föreslagna planens syfte är att möjliggöra för Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSAB, att bygga studentbostäder vid Simrishamnsvägen och Understensvägen i Björkhagen.

Enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden, ingår planområdet i den centrala stadens utvidgning. En vägledning är att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö.

Exploateringsnämnden anvisade 2010 mark till SSAB vid Simrishamnsvägen och ansökte samtidigt om planändring. Ett start-PM antogs samtidigt i stadsbyggnadsnämnden. Då SSAB inte kunde realisera de ursprungliga gestaltungsambitionerna kopplat till ett större hus ändrades förutsättningarna. En kompletterande markanvisning vid Understensvägen gavs av exploateringsnämnden i mars 2013 och ett nytt start-PM antogs i april 2013.



Planområdet

Området består av en södervänd naturmarkssluttning som är bevuxen med blandskog. Den västra delen består av berg i dagen. Området omges av punkthus och lamellhus från slutet av 1940-talet. Punkthusens fasader är av tegel och lamellhusen är putsade.

Bebyggelsen har enligt stadens kulturhistoriska klassificering ett särskilt kulturhistoriskt värde och har grön markering på klassificeringskartan. I närområdet finns också ekoby och fyravåningars lamellhus utmed Ystadsvägen från 1990-talet. Björkhagens centrum med kommersiell och offentlig service samt tunnelbanan ligger c:a 300 meter från planområdet.

Ny bebyggelse

Vid Simrishamnsvägen föreslås ett skivhus i åtta och nio våningar som i höjd är anpassat till befintliga punkthus. Byggnaden innehåller 87 studentlägenheter. Som materialval föreslås stål, plåt, glas och betong. Fasaden blir i plåt i en varm gulaktig ton.

Vid Understensvägen föreslås två kopplade huskroppar i fem till sex våningar med tillsammans c:a 95 studentlägenheter. Trapphus föreslås i byggnadernas mitt. En entréplats skapas med sittplatser i bra solläge. Husen föreslås utföras med tak och fasad i valsad plåt. De centrerade glasade trapphusen bryter upp volymernas skala. Kulörerna är inspirerade av skog och natur.



Situationsplan

Gator, parkering och teknisk försörjning

Angöring kommer ske från Simrishamnsvägen och Understensvägen och parkeringsplatser anordnas framför respektive hus. De utgörs främst av besöksparkeringar, c:a fem platser. Utrymme ges för cykelparkering utomhus och inomhus motsvarande 1,5 cykel per lägenhet. Byggnaderna planeras anslutas till fjärrvärmenätet. Hushållsavfall hanteras i nedgrävda sopbehållare.

Konsekvenser

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

Planförslaget innebär att naturmark med kommunalt naturvärde tas i anspråk. Det innebär att de lokala ekologiska sambanden försvagas något till följd av föreslagen plan. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planområdet är inte utsatt för buller.

Solstudier visar att de nya husen skuggar befintlig bebyggelse endast marginellt under den ljusa halvan av året.

Samråd

Ett samrådsmöte med c:a 50 deltagare hölls 2014-04-24. De flesta som uttalade sig under mötet var kritiska förslaget. Frågor och synpunkter avsåg bl.a. de föreslagna husens placering, volym och utseende, parkeringssituationen i området samt den nya bebyggelsens intrång i naturen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens stab och behandlats i förvaltningsgrupp 2014-05-15, i rådet för funktionshinderfrågor 2014-05-14 samt i pensionärsrådet 2014-05-15. Ärendet har även behandlats vid stadsmiljögruppens möte 2014-05-06.

Synpunkter på förslaget till ny detaljplan ska lämnas till stadsbyggnadskontoret senast 2014-05-20. Förvaltningen har meddelat att stadsdelsnämnden behandlar ärendet 2014-05-22.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen välkomnar att det byggs studentlägenheter i Björkhagen. Det kommer öka kundunderlaget för butiker, serveringar och annan service i stadsdelen. Den föreslagna platsen på Simrishamnsvägen anser förvaltningen lämpar sig väl för ytterligare ett högt hus. Även planområdet utmed Understensvägen anser förvaltningen kan bebyggas, men då måste hänsyn tas till ateljélägenheterna i ett närbeläget befintligt hus på ett omsorgsfullt sätt. Det gäller ny bebyggelses placering och volym. Även gestaltningen av huset bör omarbetas inkl. färgsättning.

Förvaltningen saknar uppgifter om grönkompensation i planbeskrivningen. Det är viktigt att de åtgärder som förvaltningen föreslår för att kompensera ingreppen i naturmiljön beaktas, t.ex. att

förädla naturmark i närområdet. Den välanvända gångstig som löper genom planområdet vid Understensvägen bör ersättas, lämpligen öster om det föreslagna huset.

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Plankarta med bestämmelser