

Mona Lekberg

Från: Ulla Selander
Skickat: den 8 april 2014 08:11
Till: plan.stockholm@lansstyrelsen.se; Administration SBK KLM;
boutvecklingadministration@hyresgastforeningen.se; Funktion EXPL
Exploateringskontoret; Info FSK fastighetskontoret; Funktion MHN Registratur; Funktion
TK Trafikkontoret; Funktion SV registratoret; lars.folke@fortum.com;
RES.planarendehantering@fortum.com; kundservice.gas@fortum.com;
registrator@ssbf.brand.se; Lena Mittal; stockholm@trafikverket.se; Nils Löwenspets;
Marlene Blomberg; Daniel Carlsson Mård; Charlotte Lundqvist; Kristian Rosengren; Jan
Eriksson; Administration SBK Stompunkter; Administration SBK Baskarta; Administration
SBK SM Plangrupp; PPDL SBK Stadsbyggnadsexpeditionen; Reception FSK
Receptionen i Tekniska Nämndhuset; Birgitta Weylandt Sandell; Funktion SD15
Skarpnäck; Inger Bogne; remisser-stockholm@skanova.se; Funktion
SKONHETSRADET; registrator.lsf@sll.se; Info KULTUR info.stadsmuseum;
staffan.karlsson@sssb.se; michael.ingre@sssb.se; info@stokab.se; registrator.tf@sll.se;
helenahjertstrand-sandberg@sll.se; manne.schmitz@sll.se
Kopia: Inge Almqvist; Ulla Honkanen
Ämne: Plansamråd/normalt förfarande för område vid kv. Regnbågen i stadsdelen Björkhagen

Planärende på samråd

Diarienummer: 2010-17031
Projektnamn: Vid kv Regnbågen, Björkhagen
Samråd startar: 2014-04-08
Samråd slutar: 2014-05-20
Samrådsmöte: 2014-04-24 kl.19:00
Lokal: Björkhagsskolans aula, Karlskronavägen 10,
Visningslokaler: Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Fleminggatan 4, Stockholm och Björkhagens
bibliotek, Björkhagsplan 6,



Läs mer

Har du frågor i ärendet kontakta:

Inge Almqvist, planhandläggare 08-508 27382

Skicka svar till E-postadress: Stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

eller till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Med vänliga hälsningar
Stadsbyggnadskontoret



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN
Inge Almqvist
Tfn 08-508 27 382

DNR 2010-17031

2014-03-31

PLANSAMRÅD

Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för område vid kv Regnbågen i stadsdelen Björkhagen, SDp 2010-17031

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att SSSB kan bygga ca 180 studentbostäder i Björkhagen. En byggnad föreslås vid Simrishamnsvägen och två byggnader föreslås placerade vid Understensvägen.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte kommer att hållas i Björkhagsskolans aula, Karlskronavägen 10, kl 19 den 24 april.

Planförslaget visas under tiden 8 april – 20 maj 2014 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i Björkhagens bibliotek, Björkhagsplan 6, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 20 maj 2014 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer

Inge Almqvist

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Skarpnäcks stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Trafikförvaltningen
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Skanova
Sakägare enligt fastighetsförteckning

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Inge Almqvist
Tfn 08-508 27 382

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2010-17031
2014-03-31
I(11)

Planbeskrivning

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



Snedbild från söder med planområdet inlagt

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Inge Almqvist, stadsbyggnadskontoret och Kristin Quistgaard, exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för SSSB att bygga studentbostäder vid Simrishamnsvägen samt Understenvägen i Björkhagen.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget i Björkhagen mellan Simrishamnsvägen och Understenvägen. Planområdet är ca 2,5 ha stort. All mark ägs av staden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 2010. Där ingår området i den centrala stadens utvidgning. En vägledning är att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter.

Detaljplan

För området gäller detaljplan från 1946, 1947 och 1998 som anger parkmark, gatumark och natur.

Markanvisning och kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden anvisade 2010 mark till Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) för ca 140 studentbostäder vid Simrishamnsvägen i Björkhagen och ansökte samtidigt om planändring. 2010-12-09 togs start-pm i stadsbyggnadsnämnden. Då SSSB inte kunde realisera de ursprungliga gestaltungsambitionerna som var kopplade till det större huset i start-pm minskade antalet studentbostäder från 140 till ca 90. För att kompensera för bortfallet efterfrågades ytterligare mark i närområdet. 2013-03-14 gavs kompletterande markanvisning vid Understenvägen i exploateringsnämnden. 2013-04-18 togs kompletterande start-pm i stadsbyggnadsnämnden för området vid Understenvägen.

Förutsättningar

Natur

Området består av en södervänd naturmarkssluttning som är bevuxen med blandskog. Enligt utförd områdesanalys har området ett kommunalt naturvärde, med inslag av äldre träd, främst tall och ek. Naturmarken är en del av de lokala ekologiska sambanden mellan Nackareservatet och stadsdelens grönområden.

Geotekniska förhållanden

Den västra delen av planområdet består av berg i dagen eller berg med grunda jordarter ovan. Den östra delen består till övervägande delen av moränjord.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702), med avrinning mot Årstaviken. Utflödet går genom Hammarbyslussen till Hammarby Sjö. Mälaren-Stockholm har som helhet god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (enligt

VISS november 2013). Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021 (enligt 19FS 2009:36). Årstaviken har sannolikt sämre vattenkvalitet än Mälaren som helhet. Det finns förslag från Vattenmyndigheten om att Mälaren- Årstaviken från och med 2015 ska bli en egen vattenförekomst vilket innebär att miljökvalitetsnormerna kan komma att förändras.

Befintlig bebyggelse

Björkhagen byggdes från mitten av 1940-talet till början av 50-talet. Smalhusen har här en friare placering jämfört med de tidigare mera strikta smalhusbebyggelsen. Terrängen förstärktes genom att på höjderna bygga punkthus i sex till sju våningar. I centrum byggdes ett 16 våningshus med ett varierat innehåll som syns som ett landmärke i stadslandskapet. Vid Understensvägen har bebyggelsen kompletterats under 1990-talet, först med en ekoby öster om vägen och mot slutet av decenniet med fyrvåningars lamellhus väster om vägen.

Landskapsbild/stadsbild, kulturhistoriskt värdefull miljö

Punkthusen inom fastigheterna Orkanen 1 och Virvelvinden 1 samt lamellhusen inom fastigheten Regnbågen 2 uppfördes i slutet av 1940-talet för AB Svenska Bostäder efter ritningar av arkitekten Carl-Evin Sandberg. Punkthusen har fasader av rött tegel och är uppförda i sju våningar. Lamellhuset längs Simrishamnsvägen har putsade fasader och är uppfört i tre våningar med ateljéer i suterrängvåningen. Bebyggelsen har stora arkitektoniska kvaliteter och är tillsammans med planstrukturen tidstypisk för det sena 1940-talet.

Bebyggelsen har enligt stadens kulturhistoriska klassificering ett särskilt kulturhistoriskt värde, grönt på klassificeringskartan. Genom sin placering på en höjd söder om Björkhagens centrum är punkthusen ett viktigt inslag i stadsbilden.

Kommersiell service

Det är drygt 300 m till Björkhagens centrum där det finns god tillgång till offentlig och kommersiell service samt tunnelbana.

Planförslag

Ny bebyggelse

Kvarter vid Simrishamnsvägen

Vid Simrishamnsvägen föreslås ett skivhus i åtta och nio våningar som i höjd är anpassat till den grupp av punkthus som står vid Simrishamnsvägens slut. Byggnaden innehåller 87 studentbostäder.

Kvarter vid Understensvägen

Vid Understensvägen föreslås två kopplade studentbostadshus i fem till sex våningar med tillsammans ca 95 studentbostäder. Trapphusen föreslås i byggnadernas mitt, vilket skapar variation samt bryter ner skalan i vyn från öster. Byggnaderna orienteras i nord syd vilket innebär att lägenheterna antingen får morgonsol eller kvällssol. Husen skapar en entréplats som föreslås gestaltas som en stiliserad terräng med gradänger och sittplatser i bra solläge.



Gator och trafik

Angöring sker från Simrishamnsvägen och Understensvägen och parkeringsplatser anordnas framför respektive hus. Behovet av parkeringsplatser för studenter är ytterst marginellt och utgörs främst av besöksparkeringar. Förslaget rymmer ca fem parkeringsplatser. Cykelparkeringsbehovet är desto större, för detta ges utrymme utomhus och inomhus för cyklar motsvarande 1,5 per lägenhet.

Kollektivtrafik

Avståndet till Björkhagens tunnelbana är drygt 300 meter.

Tillgänglighet

Byggnadernas entréområden utformas med full tillgänglighet mellan parkeringsplatser, sophantering och gata.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp ansluts till nätet i Understensvägen.

El

En ny transformator föreslås placerad vid Understensvägen strax öster om de föreslagna byggnaderna.

Energiförsörjning

Byggnaderna planeras anslutas till fjärrvärmenätet i området.

Avfallshantering

Hushållssopor förslås i nedgrävda sopbehållare på kvartersmarken

Gestaltungsprinciper

Kvarter vid Simrishamnsvägen

Huset föreslås få en enkelt form, med gedigna materialval. Stål, plåt, glas och betong ger huset en rå skärpa. Plåtfasaden reflekterar diffust sin omgivning och

väderlek i en varm guldaktig ton. Vid mörkrets infall skapar de uppglasade trapphusen och gemensamhetsytorna vid entrén ett liv längs med Simris-hamnsvägen. Ett hus som avviker, men ändå för en dialog med den väl gestaltade omgivande bebyggelsen.

Kvarter vid Understensvägen

Dessa hus förslås utföras med tak och fasad i samma material, t ex valsad plåt. Härigenom formas husen till sammanhållna gestalter. De centrerade glasade trapphusen bryter upp volymernas skala. Kulörerna är inspirerade av skog och natur. Detaljer som trä i fönsterband och vid entréer ger ett varmt intryck. Upplysta trapphus skapar liv till omgivningarna.



Bild från Kärrtorp

White arkitekter



Vy från Simrishamnsvägen

White arkitekter



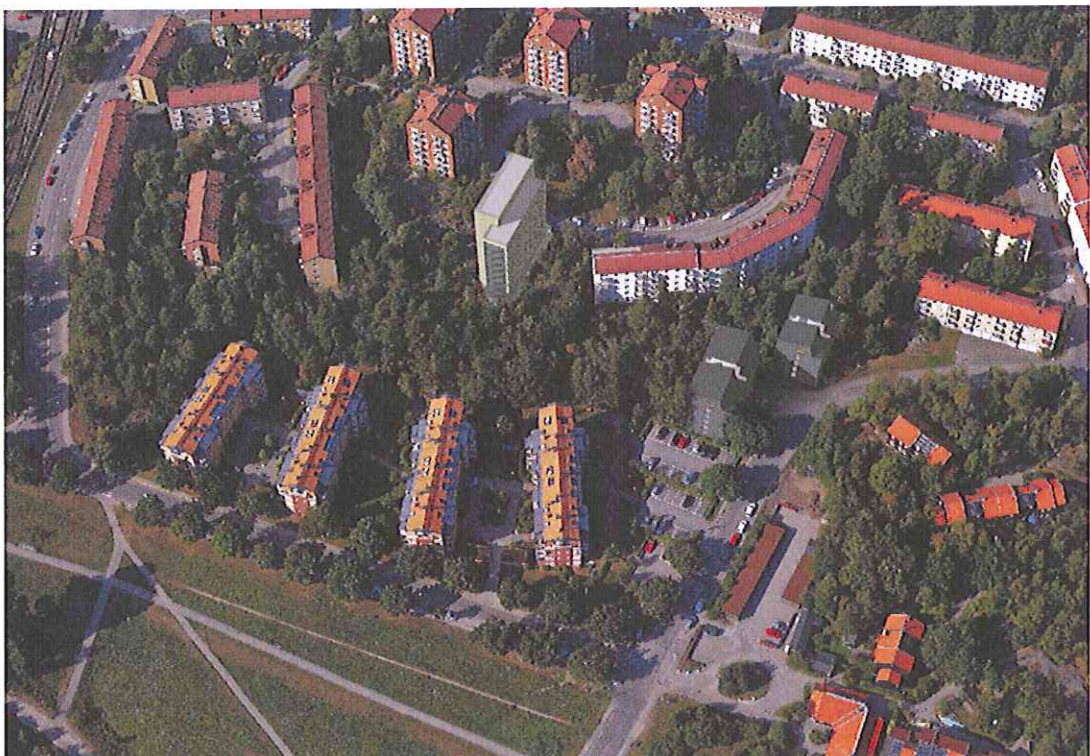
Vy från söder på Understensvägen

White arkitekter



Vy från öster på Understensvägen

White arkitekter



Flygfotomontage från söder

White arkitekter

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Miljöförvaltningen bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning. Frågan om hur kompensation av naturmarken kommer att ske bör dock redovisas i planhandlingarna.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att naturmark med kommunalt naturvärde tas i anspråk. Intrånget blir dock begränsat till mark närmast Simrishamnsvägen respektive Understensvägen. Sammantaget blir konsekvenserna på naturmiljö begränsade och lokala.

De lokala ekologiska sambanden försvagas något till följd av föreslagen plan. Stadsdelens mer storskaliga ekologiska samband mellan naturen i Nackareservatet och större naturområden kring Nytorps gårde och den västra delen av Björkhamnen, kvarstår dock med bibehållen funktion.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren–Stockholm, delen Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Årstaviken. Så långt det är möjligt ska en robust och klimatanpassad dagvattenhantering eftersträvas. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ska så långt möjligt infiltreras på egen tomt. Vid Simrishamnsvägen finns små möjligheter till infiltration men ett fördröjningsmagasin av dagvattnet är nödvändigt så att vattenflödet kan fördelas över tid innan det leds vidare ut i naturmarken. Vid Understensvägen föreslås överskott av dagvatten ledas till befintliga ledningar i gatan efter infiltrering och fördröjning.

Landskapsbild/ stadsbild, kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet bedömer att platsen vid Simrishamnsgatan är möjlig att bebygga ur kulturmiljösynpunkt med en byggnad anpassad efter stadsbilden och den befintliga bebyggelsen.

Den föreslagna höjden på 8 till 9 våningar ansluter till intilliggande punkthus i höjd men byggnaden föreslås få en annan gestaltning vilket gör att den lätt läses som ett tillägg från idag med en självständig gestaltning.

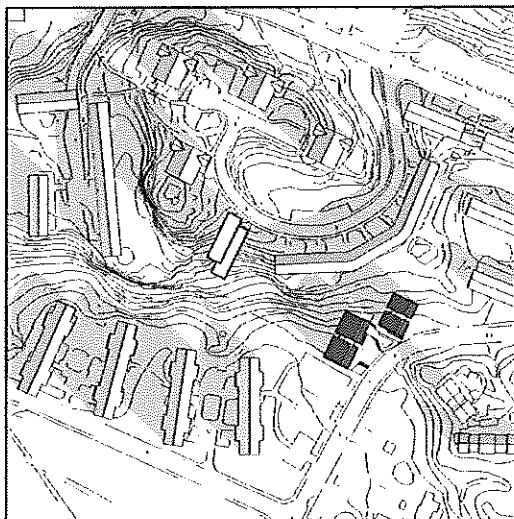
Störningar och risker

Buller

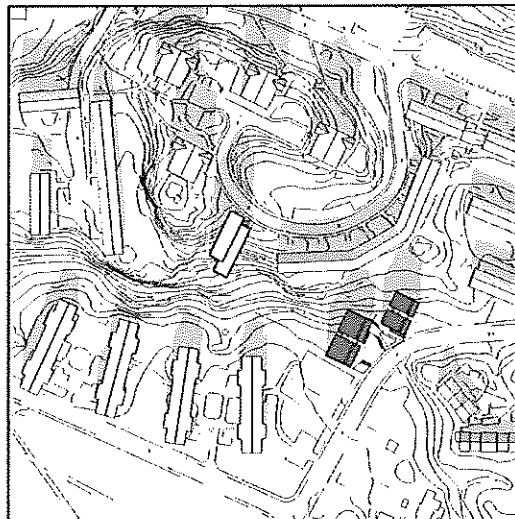
Bullernivån från trafiken på Simrishamnsvägen och Understensvägen ligger, enligt översiktliga bedömningar, under riktvärdet för buller vid fasaderna,.

Ljushöjdhållanden och lokalklimat

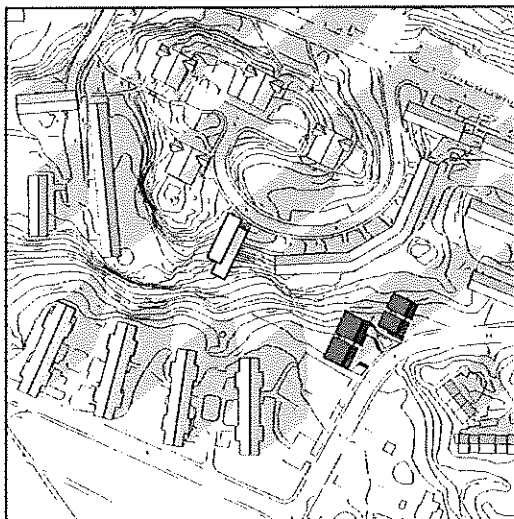
Solstudier har gjorts som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Dessa visar att byggnaderna skuggar befintlig bebyggelse endast marginellt under den ljusa halvan av året, se nedan.



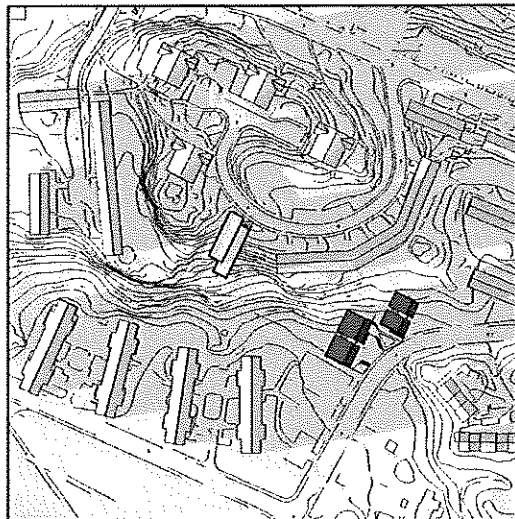
KL 9.00



KL 12.00



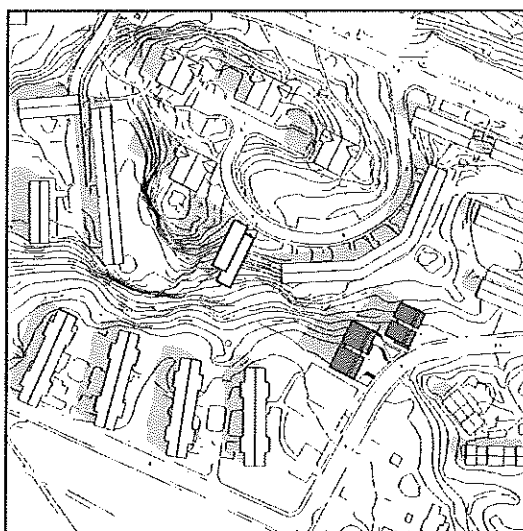
KL 15.00



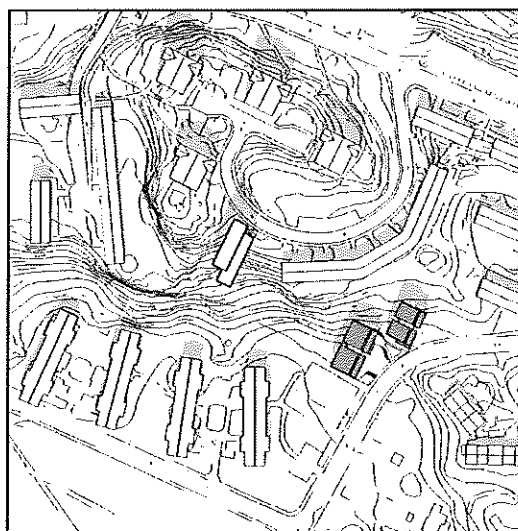
KL 17.00

Solstudier, vår- och höstdagjämning

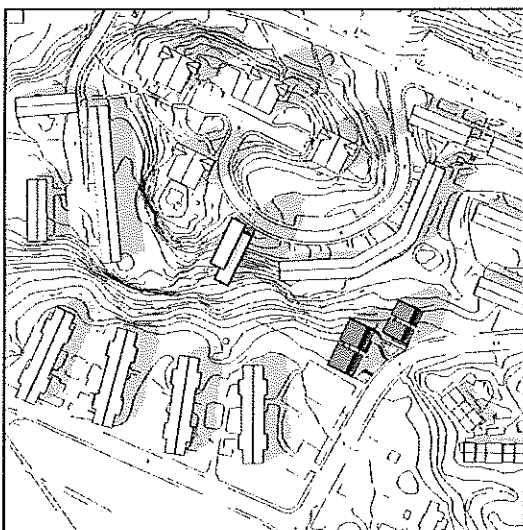
White arkitekter



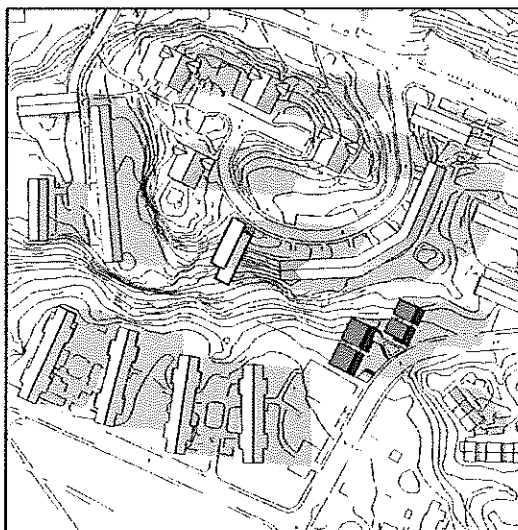
KL 9.00



KL 12.00



KL 15.00



KL 17.00

Solstudier, midsommar

White arkitekter

Tidplan

Samråd 2014-04-08 – 2014-05-20

Granskning: okt 2014

Antagande: dec 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för projektering och utbyggnad inom kvartersmark samt för anslutningar mot allmän mark.

Avtal

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och SSSB behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner helt upphör att gälla inom planområdet.

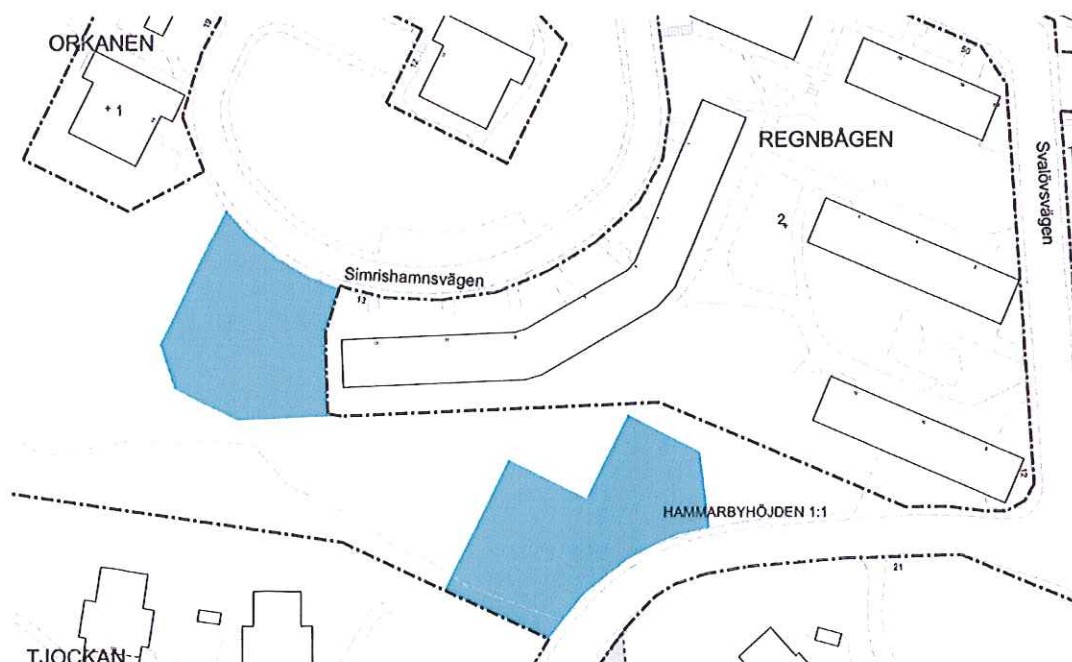
Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Planområdet omfattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Fastigheten ägs av Stockholms stad.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1, som idag utgör allmän platsmark (dvs marken är utlagd som natur/park i dagens gällande planer) bildas två nya fastigheter för studentbostäder (dvs i förslaget till ny plan är marken utlagd som kvartersmark för studentbostäder, betecknad med B1 på plankartan). Omfånget av fastigheterna är markerade med turkos färg på kartan nedan.



Vidare kan det genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1 bildas en ny fastighet för teknisk anläggning. Omfånget av denna nya fastighet är markerat med blå färg på plankartan och betecknat med E.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Staden kommer ha utgifter för bland annat vatten och avlopp. Staden bedömer att projektets utgifter och inkomster kan balanseras.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från antagandedatum.

Eva Nyberg-Björklund
planchef

Inge Almqvist
planhandläggare

GRUNDKARTA

Kontrol enligt detaljplan, Allmän planstatus		Fastighetsbeteckning Fastighetsnr. Fästeslag och fästegång Fästebestämt område		Byggnad	Väg / gångbarlekant	Mur	Stodmur	Träd	Nivåkurvor	Markhöjd	Coordinatesystem: Sverref 99 18 00 plan RH2000 höjd Upprättat av Stadsbyggnadsvärdningen Aktualiseringsdatum 2014-03-21
Kontroll enligt detaljplan, Allmän planstatus		Fastighetsbeteckning Fastighetsnr. Fästeslag och fästegång Fästebestämt område		Byggnad	Väg / gångbarlekant	Mur	Stodmur	Träd	Nivåkurvor	Markhöjd	Birgitta Nilsson Karttekniker

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 | plan
och RH2000 | höjd
Upprättad av Stadsmatningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2014-03-21

Kartingenjör

0 0 25

Skala 1:500

Originalformat A2

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

Gräns för planområdet
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Utgående användningsgräns

Användning av mark

Allmänna platser LOKALGATA NATUR	Lokaltrafik Naturområde
Kvartersmark B1 E1	Studentbostad Enlåtstation

Markens anordnande, kvartersmark

n1 Marken får inte väsentligen ändras, dock avslutas till närmaste bioklassnivå.

Begränsning av markens bebyggande

• • • • •	Byggnad får ej uppföras.
• • • • •	Marken får endast bebyggas med mindre byggnader i en våning.

Utformning, utseende och utförande

Högsta rockhöjd i meter över nollplanet.
Största taklutning i grader.
Högsta antal våningar.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen, (PBL 2010:900).
Planen består av:
plankarta med bestämmelser
Till planen hör:
planbeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljiplan för område vid

kv REGNBÅGEN

del av Hammarbyhöjden 1:1

stadsdelen Björkhammar i Stockholm
Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2014-03-31

Eva Nyberg Björklund
Planchef

Antagen av
aga kraft

SDp 2010-17031-54