



Handläggare
Inger Bogne
Telefon: 08-50815450

Till
Skarpnäcks stadsdelsnämnd
2019-04-25

Förslag till ny detaljplan för fastigheterna Åskvädret 2 och del av Hammarbyhöjden 1:1, vid Halmstadsvägen i stadsdelen Björkhagen

Svar på remiss, S-Dp 2015-18863, 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.

Maria Laxvik
Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som innebär att c:a 90 lägenheter kan byggas vid Halmstadsvägen i Björkhagen. Förvaltningen anser att det är positivt att det kommer till nya bostäder i kollektivtrafiknära läge i Björkhagen och har i stort inget att erinra mot förslaget. När det gäller byggnaderna som ersätter panncentralen hade förvaltningen fördragit en annan utformning. Det vore även önskvärt att förgårdsmark skapas utmed lamellhusen. Förvaltningen anser vidare att det är viktigt att hitta åtgärder som ökar de ekologiska värdena i den grönkompensation som projektet genererar. Det finns också sociala aspekter för staden att arbeta vidare med.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som innebär att c:a 90 lägenheter kan byggas vid Halmstadsvägen i Björkhagen. Förslaget har sänts till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande. Synpunkter på remissen ska vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast den 9 april 2019. Förvaltningen har begärt utsträckt tid till efter stadsdelsnämndens sammanträde den 25 april.

Ärendet

Planens huvudsyfte är att möjliggöra uppförandet av bostadsbebyggelse om c:a 90 lägenheter och att omvandla Halmstadsvägen till en mer stadsmässig gata med förbättrade förutsättningar för gångtrafik. Planen möjliggör även lokaler för centrumändamål. Detaljplanen är en del av programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen, som godkändes i stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Exploateringsnämnden gav 2015-12-10 en markanvisning till Svenska Bostäder AB för planområdet.

Planområdet

Planområdet är beläget öster om Björkhagens centrum längs Halmstadsvägen.



Staden äger marken och den upplåts delvis med tomträtt till Svenska Bostäder AB. Den norra delen av planområdet är bebyggd med en tegelbyggnad. Marken där är till stor del hårdgjord. Den södra delen är bebyggd med en elnätstation. Marken består av obebyggd parkmark med flera äldre tallar, granar samt lövträd och buskage. Här finns även flera gångstråk. Planområdet ingår i habitat-nätverken för barrskogsfågel och groddjur. Det finns även flera större och värdefulla träd.

Den befintliga tegelbyggnaden i planområdets norra del uppfördes i slutet av 1949 som panncentral, tvätteri och hantverkslokal. Idag innehåller den en stor tvättstuga och en butiklokal. Övriga delar är oanvända. Björkhagen byggdes i huvudsak på 1940- och 50-talet och bebyggelsen har en stor variation i skala, hustyper och fasadmateriell. Det ljusa skivhuset i centrum och Markuskyrkan skiljer ut sig från den övriga bebyggelsen. Viss förtätning har skett under åren i olika omgångar. Byggnaderna i Björkhagen har ur kulturhistorisk syn inventerats och klassificerats av Stadsmuseet. Byggnaden på fastigheten Åskvädret 2 är gulklassad, vilket innebär att den har en positiv inverkan på stadsbilden. Stadsmuseet anger att byggnaden är en fin representant från sin tid och att värdena främst är miljöskapande, varför den anses som möjlig att ersätta med en annan byggnad.

Björkhagens centrum med butiker, vårdcentral och tandläkare ligger c:a 15-100 meter från planområdet. Skolor och förskolor finns i närområdet. Tunnelbanan finns på 200-400 meters avstånd.

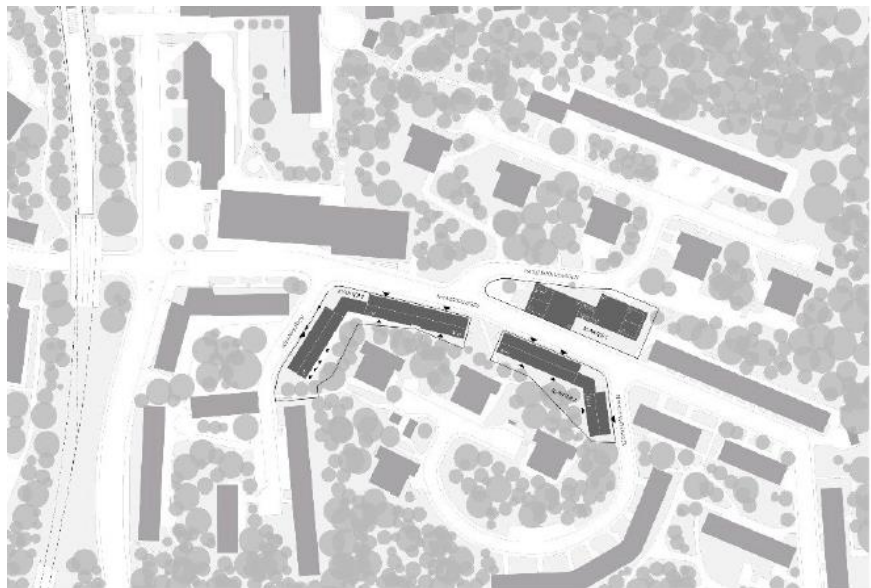
Planförslaget

Planförslaget innebär uppförande av två byggnader i fem till sju våningar och fyra lamellhus i fyra till fem våningar längs med Halmstadsvägen, Höganäsvägen och Simrishamnsvägen. Förslaget innebär också att Halmstadsvägens gaturum omvandlas till en mer stadsmässig gata.

Ny bebyggelse

I kvarteret Åskvädret föreslås två byggnader med cirka 40 lägenheter. Varje volym är delad i två delar där gaveldelen är en våning lägre för att i höjd ansluta till befintlig bebyggelse. De två volymerna är sammanbyggda med en länk som bildar en portik. Byggnadernas entréer och cykelparkeringslounger placeras mot Halmstadsvägen/Hässleholmsvägen och vid Hässleholmsvägen. Förslaget innehåller tre mindre gårdar och två takterrasser. Den stora eken vid korsningen Halmstadsvägen/Hässleholmsvägen bevaras. Fasaderna föreslås bli i grågrön puts.

Söder om Halmstadsvägen föreslås fyra lamellhus med sammanlagt cirka 50 lägenheter. Husen binds ihop två och två med låga sockelbyggnader. Lamellhusen ansluter sig till befintlig bebyggelse i volym, tak och förhållningssätt mot gatan. Entréer placeras mot gatan. I sockelbyggnaderna föreslås tvättstugor, cykelrum och återvinningsrum. Två större gårdar och två entrétorg föreslås. Fasaderna föreslås bli i ljus puts alternativt tegel.



Illustrationsplan, KOD Arkitekter

Gator, parkering och park

Halmstadsvägens gatusektion föreslås breddas för att inrymma en breddad gångbana med belysning på södra sidan. Gångstråk mellan Simrishamnsvägen och Höganäsvägen kommer finnas kvar men samordnas till ett gångstråk. Parkeringstal för bilparkering bedöms bli 0,45 platser/lägenhet, vilket motsvarar 41 p-platser. Parkeringen ska lösas genom parkeringsköp i Svenska Bostäders befintliga garage. Parkytorna föreslås behålla sin befintliga karaktär och funktion.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen exploatering har relativt liten påverkan på habitatnätverken och att parkmarken inte har så höga ekologiska värden att de måste sparas, men att ianspråktagen mark bör kompenseras.

Stadsbilden utmed Halmstadsvägen kommer att förändras när den gamla panncentralen rivs och nya kvarter byggs. Sammantaget bedöms den nya bebyggelsen genom sin höga grad av anpassning till kulturmiljön kunna bidra till att nya kvalitéer och kulturmiljövärden skapas.

Samråd

Den 5 mars bjöd stadsbyggnadskontoret in till ett öppet hus om samrådsförslaget. Mötet var välbesökt. Främst fördes frågor och synpunkter som berörde de nya husens volymer och utformning samt inverkan på befintlig bebyggelse fram. Önskemål om att panncentralen ska bevaras framfördes också, likaså avsaknaden av sociala mötesplatser, såsom träffpunkter och torg, i Björkhagen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens stab och har behandlats i förvaltningsgrupp och i pensionärsrådet 2019-04-17.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det är positivt att det kommer till nya bostäder i kollektivtrafikhärlä läge i Björkhagen. Det är också bra att butiker och annan service i centrum får ett utökat kundunderlag, vilket ger möjligheter för en utveckling.

Förslaget innebär en förändring för de som bor och vistas i närområdet, då en befintlig byggnad föreslås rivas och nya byggnader uppförlas istället samt att oexploaterad parkmark bebyggs. Enligt miljöförvaltningens bedömning har inte parkmarken som planeras att bebyggas så höga ekologiska värden att den bör sparas. Förvaltningen anser att det är viktigt att hitta åtgärder som ökar de ekologiska värdena i den grönska som projektet genererar och att nya träd planteras för att ersätta de äldre träd som måste tas ned.

När det gäller de föreslagna bostadshusen har förvaltningen i stort inget att erinra. När det gäller byggnaderna som ersätter panncentralen hade förvaltningen föredragit en utformning som bättre harmonierar med befintlig närliggande bebyggelse. Det vore också önskvärlt att det utmed lamellhusen skapas förgårdsmark mot gatorna, som ger möjlighet till grönska och social samvaro. Förgårdsmark är ett positivt karaktäristiskt inslag i gatubilden i Björkhagen och liknande stadsdelar.

Det framkom på samrådsmötet, men även vid andra tillfällen tidigare, att man saknar träffpunkter för lokalt kulturliv och sociala möten i Björkhagen. Det gäller lokaler inomhus, men även ett torg

som uppmuntrar till socialt liv. Det håller förvaltningen med om och anser att stadens förvaltningar och Svenska Bostäder, som centrumägare, borde ta det till sig i den framtida utvecklingen av Björkhagens centrum.

Bilagor

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