

Handläggare
Sandra Öhrström
Telefon 08-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Björkhagen Centrum (ca 140 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Planförslaget innebär att Björkhagen Centrum förtätas med ca 140 lägenheter i flerbostadshus. Fyra platser längs med Halmstadsvägen föreslås för nybyggnation. Marken som föreslås utgörs av mark som redan är bebyggd samt naturmark. Bebyggelsen som föreslås är av varierande höjder och typologier. Utöver bostäder föreslås Björkhagen Centrum stärkas genom upprustning av allmänna platser och ökat antal lokaler för verksamheter.

Björkhagen är som helhet kulturhistoriskt intressant med flera byggnader som är kulturhistoriskt klassade. De kulturhistoriska värdena viktiga att studera och beakta i det fortsatta planarbetet. Inom planområdet finns två byggnader som föreslås ersättas.

Projektet är en viktig del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i nya tunnelbanans influensområde. En förtätning av Björkhagen följer översiktsplanens och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om den centrala stadens utvidgning.

Kontoret bedömer att planarbete nu kan startas och avser att under planprocessen utreda planeringsförutsättningarna närmare.

Stadsbyggnadskontoret

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



Ungefärligt planområde markerat.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta Björkhagen Centrum med ca 140 lägenheter i flerbostadshus. Syftet är även att upprusta allmänna platser och stärka det befintliga centrumet genom ökat kundunderlag och fler lokaler för verksamheter. Detaljplanens syfte är även att utreda möjligheten att öppna en ny sydlig tunnelbaneuppgång.

Områdets läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat väster om Björkhagens centrum längs med Halmstadsvägen. Förslaget berör tre fastigheter, Duggregnet 7, Hammarbyhöjden 1:1 och Åskvädret 2.

Bakgrund

Gällande planer och tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Björkhagen ligger inom det område söder om innerstaden som i översiktsplanen är utpekad som den centrala stadens utvidgning. Översiktsplanen pekar på områden som de senaste åren blivit allt mer attraktiva, som ligger nära innerstaden, har god kollektivtrafik och är förhållandesvist glest exploaterade i förhållande till innerstaden. Områden som kan utvecklas för att i framtiden bli en del av innerstaden.

Översiktsplanen pekar på vikten att vid förtätning av dessa områden beakta värdet av den kulturhistoriska och karaktärskapande bebyggelsen från olika epoker, liksom betydelsen av attraktiva parker och naturområden.

Program

Planområdet ingår i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Programmet var ute på samråd våren 2014 och planeras att antas under våren 2016. Programmet är en del i arbetet att till 2030 planlägga för 140 000 bostäder. Björkhagens Centrum är i programmet utpekade som ett utredningsområde för bostäder och verksamheter, och lämpligt att förtäta.

Under arbetet med programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen ska stadsbyggnadsprinciper för Björkhagens Centrum tas fram som ska användas vid detaljplanering i området.

Detaljplaner

Planområdet berör tre gällande detaljplaner. För fastigheten Duggregnet 7 gäller PL 7772 som antogs 1978-05-25. Denna detaljplan tillåter användningen centrumbebyggelse och byggnadskvarter. För fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 (Virvelvinden) gäller PL 3379 som antogs 1946-10-14. Denna detaljplan tillåter användningen park och allmänplats. För fastigheten Åskvädet 2 gäller Dp 2002-17771 som antogs 2005-01-20. Denna detaljplan tillåter användningen bostäder, kontor och handel. Genomförandetiden för denna detaljplan gäller fram till år 2020. Detaljplaner kan ändras under genomförandetiden om fastighetsägaren/fastighetsägarna samtycker. Denna detaljplan berör endast en fastighet och en fastighetsägare och bedöms därför möjlig att ändra under genomförandertiden.

Naturmiljö

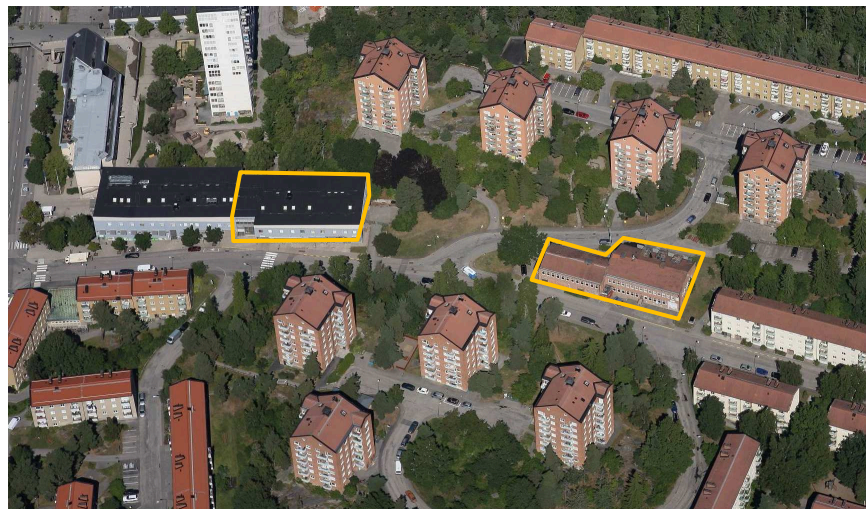
Björkhagen är ett typiskt hus-i-park område där natur och parker alltid finns nära. Inom ett par 100 meter ligger Nackareservatet och stadsdelsparken Nytorpsgårde. Närheten till natur och kollektivtrafik är en stor anledning till att människor väljer att bosätta sig just i Björkhagen.

Kulturmiljö

Björkhagen byggdes i huvudsak på 1940- och 50-talet och bebyggelsen har en stor variation i skala, hustyper och fasadmateriell. Topografin stärktes genom husens placering med lamellhus i tre våningar i dalgångarna och punkthus i sex våningar på höjderna. Det ljusa skivhuset i centrum och Markuskyrkan skiljer ut sig från den övriga bebyggelsen. Björkhagen har sedan under åren förtätats i olika omgångar under olika ideal.

Byggnader och fastigheter i Björkhagen har ur kulturhistorisk syn inventerats och klassificerats av Stadsmuseet. Det finns fyra olika klassningsgrader, blå, grön, gul och grå. Från den blåa klassningen som ges byggnader som har ett mycket högt kulturhistoriskt värde (byggnadsminne) till den grå klassningen som ges byggnader som saknar kulturhistoriskt värde.

De två byggnaderna som föreslås ersättas är gul respektive grönklassade. Byggnaden på fastigheten Åskvädret 2 är gulklassad, vilket innebär att byggnaden har en positiv inverkan på stadsbilden. Byggnaden på fastigheten Duggregnet 7 är grönklassad, vilket innebär att den har särskilt högt kulturhistoriskt värde.



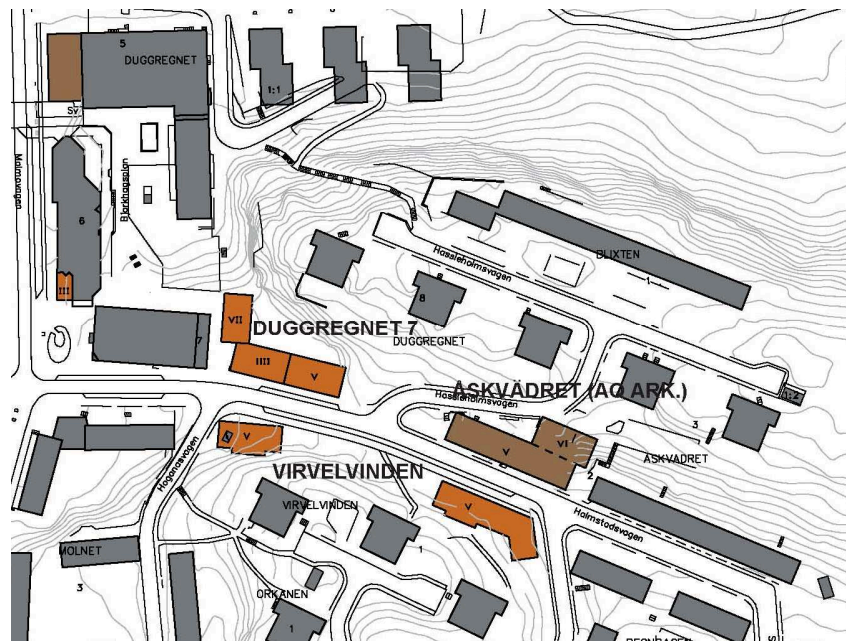
Byggnader som föreslås rivas. Gul markering.

De båda byggnaderna som föreslås rivas ägs idag av Svenska Bostäder vilka bedömt att de är i dåligt skick, svåruthyrda samt delvis vattenskadade.

Flera byggnader utanför planområdet är gul- och grönklassade och några är blåklassade. Till de blåklassade i området hör skivhuset i Björkhagens centrum samt Markuskyrkan. Blåklassningen innebär att deras kulturhistoriska värde anses så högt att det motsvarar ett byggnadsminne.

Förslaget

Planförslaget innebär en förtätning av Björkhagen centrum med ca 140 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Byggnaderna är placerade på fyra olika platser, på tre olika fastigheter längs med Halmstadsvägen. De tre fastigheterna är Duggregnet 7, Hammarbyhöjden 1:1 samt Åskvädret 2. Byggnaderna föreslås uppföras med varierande antal våningar och olika typologier. Skisserna är fortfarande i ett tidigt skede och kommer att utvecklas i det fortsatta planarbetet.



Förslag på situationsplan av Svenska Bostäder.

Duggregnet 7

Föreslagen plats på Duggregnet 7 är delvis bebyggd med en byggnad i två våningar som används för centrumverksamheter. På bottenplan finns det finns en mataffär, en frisör, en förskola samt en secondhandbutik. På andra planet finns en tandläkarmottagning och en vårdcentral.

Den västliga delen där mataffären är lokaliserad ska byggas om och effektiviseras. De flesta av verksamheterna ska vara kvar, men några kan komma att flyttas. Östliga delar av byggnaden föreslås ersättas med ett flerbostadshus med totalt 50 lägenheter.

Virvelvinden (Hammarbyhöjden 1:1)

Föreslagen plats på Virvelvinden är bebyggd med en elnätstation, övrig mark är park eller allmänplatsmark och är obebyggd. Platsen föreslås bebyggas med två flerbostadshus med 15 respektive 30 lägenheter.

Åskvädret 2

Föreslagen plats på Åskvädret 2 är bebyggd med en tegelbyggnad från slutet av 1940-talet som uppfördes som bostadskomplement. Byggnaden innehåller idag områdestvättstuga, lokaler och fördelningsstation för fjärrvärme. Förslaget är att ersätta befintlig byggnad med ett flerbostadshus innehållande 45 lägenheter.



Flygvy över hur Björkhagen Centrum skulle kunna förtätas. Ny bebyggelse markerad. (Svenska Bostäder, TOVATT, 2014-12-08)

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 200-400 meter från Björkhagens tunnelbanestation. Från Björkhagen tar det 15 minuter till T-centralen.

Möjligheten för en ny sydlig tunnelbaneuppgång vid Björkhagen ska studeras under detaljplaneskedet.

Behovsbedömning

Kontoret kommer med denna startpromemoria inhämta underlag för behovsbedömning hos berörda förvaltningar för att bedöma om detaljplanen anses innebära betydande miljöpåverkan eller inte. Resultatet kommer att samrådas med Länsstyrelsen. Vid betydande miljöpåverkan kommer en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken upprättas.

Tidplan/förfarande

Start-PM	10 december 2015
Samråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	4:e kvartalet 2016
Antagande	2:a kvartalet 2017

Planarbetet kommer att finansieras genom att planavtal upprättas med

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en förtätning av Björkhagen Centrum. Björkhagens kollektivnära läge, närhet till innerstaden, tillgång av god service och närhet till natur gör stadsdelen lämplig

att förtäta. En förtätning av Björkhagen följer översiktsplanens och programmets visioner om den centrala stadens utvidgning.

Björkhagen är som helhet kulturhistoriskt intressant med flera byggnader som är kulturhistoriskt klassade. Bebyggelsen har en sammanhållen arkitektonisk gestaltning men varierar i höga och låga byggnadsvolymer. Utmärkande för Björkhagen Centrum är det höga skivhuset. De kulturhistoriska värdena är därför viktig att studera och beakta i det fortsatta planarbetet

Stadsbyggnadskontoret anser att stor omsorg ska läggas på utformning och gestaltning av den nya bebyggelsen. Viktigt att den nya bebyggelsen förhåller sig men också ger något nytt till Björkhagen. Stadsbyggnadsprinciperna som ska tas fram under programarbetet för Hammarbyhöjden/Björkhagen ska tillämpas.

Planförslaget innebär att två byggnader ersätts med nya. Motivet att ersätta befintlig bebyggelse är att det möjliggör en tätare stadsdel med fler lägenheter och verksamheter med närhet till kollektivtrafik och natur kan skapas. Möjligheten att ersätta befintliga byggnader ur kulturmiljöhänsyn ska behandlas i det fortsatta detaljplanarbetet.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att befintliga verksamheter kan finnas kvar när projektet är färdigställt. En förutsättning för det och för att skapa en levande stadsdel är att de nya byggnaderna längs med Halmstadsvägen får lokaler i bottenplan som kan användas för olika verksamheter.

Följande frågor kommer att studeras under detaljplanarbetet:

- Kulturmiljö
- Stads- och landskapsbild
- Utformning och gestaltning
- Parkering
- Trafik
- Barnkonsekvenser
- Buller

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT