



Bjorn Gustafsson <bjorn.gustafs63@gmail.com>

Till ledamöterna i Stadsbyggnadsnämnden inför mötet 2022-01-27 angående exploateringen av Hjorthagen

Bjorn Gustafsson <bjorn.gustafs63@gmail.com>

25 januari 2022 20:29

Till: joakim.larsson@stockholm.se, jan.valeskog@stockholm.se, kristina.lutz@stockholm.se, hans.breismar@stockholm.se, bjorn@jungconsulting.se, Cecilia Obermuller <cecilia.obermuller@stockholm.se>, fredrik.lindstal@stockholm.se, mikael.valier@kristdemokraterna.se, lisa.pa.las@gmail.com, ulf.walther@stockholm.se, sara.stenudd@stockholm.se, maria.hannas@stockholm.se, peter.wallmark@sd.se, arne.genschou@telia.com, linda.jonsson@moderaterna.se, mikael.eskman@stockholm.se, ingebrikt.sjovik@gmail.com, andre.nilsson@liberalerna.se, Lennart Tonell <lennart.tonell@gmail.com>, erik.sarfors@centerpartiet.se, isabelle.ljungberg@gmail.com, daniel.vencu.velasquez.castro@stockholm.se, emiliawm@gmail.com, jonas.santesson@stockholm.se, jerker.soderlind@sd.se, mikaela.karlsson@feministisktinitiativ.se

Vi har tidigare skrivit två mejl till er angående planerna på exploatering av Hjorthagsparken.
Detta tredje mejl föranleds av att vi nu fått mer information om villkoren för markanvisningarna vilka presenteras nedan.


Vi vidhåller begäran att ärendet bör skickas tillbaka till Stadsbyggnadskontoret med krav på korrigeringar och kompletteringar och illustration av den tänkta bebyggelsen på ett begripligt sätt.
Även planerna för resterande drygt 200 bostäder måste då redovisas så att man får en total bild av det omfattande projektet.
Den extremt ansträngda tidsplanen, ursprungligen 17 dagar från annonsering till start av detaljplanearbetet, framstår som helt omotiverad.

I vårt första mejl då vi bara hade tillgång till Stadsbyggnadskontorets startpromemoria påpekade vi att den innehåller felaktigheter och saknar viktig information som gör att den inte rimligen kan utgöra underlag för ett beslut att starta planarbetet.
Vi noterar nu att startpromemorian fortfarande, i oförändrad form, utgör enda underlaget för pkt 11 vid nämndmötet 2022-01-27.

Dagen efter Stadsbyggnadsnämndens möte publicerades Exploateringskontorets tjänsteutlåtande till Exploateringsnämnden.
Där fick vi bland annat veta att markanvisningarna utdelats utifrån svaren på formulär som tidigare under hösten 2021 skickats till 10 byggaktörer av de 35 som inkommit med ansökningar om markanvisning i Hjorthagen.
Dessa 10 utvalda byggaktörer gavs därigenom möjlighet att besvara formulärets frågor och att med sina svar tävla om markanvisningarna.
Vi skrev ett nytt mejl 2021-12-19 med kritiska synpunkter, denna gång skickades det även till Exploateringsnämndens ledamöter.

Vi har nu fått tillgång till formulären som innehåller villkor för markanvisningarna.
Där ingår uppgifter om upplåtelseformer, antal huskroppar, bygghöjd, byggarea, parkering m.m.
Vi anser att den informationen borde ha redovisats i Stadsbyggnadskontorets startpromemoria och varit tillgängligt för nämndens ledamöter före mötet 2021-12-09 och samtidigt för allmänheten.
De tio byggaktörer som fått inbjudan kan sägas ha fått bättre informerats om den tänkta byggnationen än ledamöterna i Stadens nämnder.

Vi har i en tabell sammanställt villkoren för markanvisningarna i de tre formulären. En del av villkoren är gemensamma, andra kvartersspecifika.

<p>Kvarter</p>			
<p>Gemensamt</p>	<p>En förutsättning för direktanvisningen är att platsen utformas omsorgsfullt med hänsyn till höga naturvärden och på ett medvetet sätt ansluter till befintlig bebyggelse i Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Staden är öppen för förslag där kommersiella lokaler inryms i bottenvåningen. Parkeringsbehovet kommer lösas via parkeringsköp i planerat bergbrumsgarage i Hjorthagsberget i norra delen av Hjorthagen. Handikapp- och cykelparkering ska lösas inom kvartersmark. Norra Djurgårdsstadens mobilitetsindex och Handlingsprogram gäller.</p>		
<p>Kvarters-specifikt</p>	<p>Kvarter A+B bedöms kunna inrymma cirka 100 lägenheter och bebyggelsen ska utgöras av ett kvarter iform av två byggnader. Kvarteret ska omfatta ett äldreboende utgörande en kombination av ett vård- och omsorgsboende och seniorbostäder. Total yta för direktanvisningen är ca 10 300 kvm. Exploateringskontoret avser upplåta kvartersmarken för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Rikstresseprecisering för östlig förbindelse har utpekats av Trafikverket inom området.</p>	<p>Kvarter E bedöms kunna inrymma cirka 30 hyreslägenheter. Total yta för direktanvisningen är ca 3 200 kvm. En LSS-gruppboende utgörande 6 lägenheter ska integreras inom bostadsbeståndet. Exploateringskontoret avser upplåta kvartersmarken för bostäderna med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Bebyggelsen ska även anpassas till ett närliggande hisschakt i angränsning till platsen som ska möjliggöra tillgänglighet till Hjorthagsgaraget. Hjorthagsgaraget och sopsugsterminal som är beläget under föreslaget område behöver beaktas inför kommande exploatering.</p>	<p>Kvarter Villebrådet bedöms kunna inrymma cirka 25 hyreslägenheter och 5 förskoleavdelningar för 90 barn utgörande ca 950 kvm. Total yta för direktanvisningen är ca 2 800 kvm. Exploateringskontoret avser upplåta kvartersmarken för bostäderna och förskola med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Bebyggelsen ska även anpassas till ett hisschakt på platsen som ska möjliggöra allmän tillgänglighet till Gasverksområdet. Hjorthagsgaraget som är beläget under föreslaget område behöver beaktas inför kommande exploatering.</p>
	<p>Bebyggelsen ska utgöras av två lamellbyggnader på upp till 5 våningar.</p>	<p>Bebyggelsen ska utgöras av en lamellbyggnad på upp till 5 våningar.</p>	

Några kommentarer

Topografien

I Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från 2019-10-16, *Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. Reviderat inriktningsbeslut* skriver man: "Till största del är Hjorthagskransen mycket kuperad, men det förekommer även plana ytor som är viktiga inför framtida utveckling"

Två av de nu aktuella kvarteren, A+B och E är placerade på mycket kuperad mark vilket tydligt visas i vårt mejl 2021-12-16.

Det är svårt att se att byggande av bostäder med en bergvägg som fond ansluter till den befintliga bebyggelsen i exempelvis Abessinien som byggts för att ge ljusa, genomgående lägenheter.

Gång- och cykelstigen behöver flyttas?

Det kvarter som kallas A+B är tillgängligt enbart via gång- och cykelstigen som knyter ihop Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden.

I Stadsbyggnadskontorets startpromemoria anges att bebyggelsen där är viktig för tryggheten kring idrottsplatsen och bidrar till ökad uppsikt under dygnets alla timmar.

I Exploateringskontoret tjänsteutlåtande anges däremot att gång- och cykelstigen kan behöva flyttas utan att man anger vart.

Vi har svårt att föreställa oss ett annat läge som ger samma funktion som det nuvarande.

Att flytta den till andra sidan idrottsplatsen är inget alternativ då det är trångt, ofta finns där publik, och vägen där ansluter till Gasverksvägen med en lång trappa. Då ett argument för exploateringen uttryckligen är att knyta samman stadsdelarna är det en märklig tanke att ta bort den mycket använda och populära gång- och cykelstigen.

Detta meddelas inte i Stadsbyggnadskontorets startpromemoria utan man måste läsa Exploateringskontorets tjänsteutlåtande för att hitta det..

Hushöjd

Staden anger på sin hemsida 2021-11-29 att den tillkommande bebyggelsen skall anpassas till befintlig bebyggelse i de äldre delarna av Hjorthagen bland annat vad gäller hushöjder.

I Hjorthagen är den helt dominerande hushöjden 3 våningar. Två portar i Långkorven har 4 våningar.

I frågeformulären till byggaktörerna anges att byggnaderna skall ha upp till 5 våningar vilket byggnadsaktörerna har förutsatt.

I Stadsbyggnadskontorets StartPM talar man om "Hjorthagens befintliga skala på cirka 5 våningar".

Om det är okunskap så är det illa, om det är avsiktligt vilseledande är det värre.

Antal lägenheter

I Exploateringskontorets tjänsteutlåtande anges att kvarteret A+B skall rymma 120-130 lägenheter men i formuläret talar man om 100.

Ekologi och spridningsvägar

Hjorthagen är en viktig spridningsväg i Nationalstadsparkens sårbara midja.

Den har försvagats bland annat av bygget av en Norra Länken och en stor trafikplats och behöver stärkas, inte försvagas.

I Stadsbyggnadskontorets StartPM står följande:

"Stadsbyggnadskontoret avser, att under planarbetet utreda möjligheten att skydda värdefull natur, samt hotade lokala biotoper i detaljplanen.

Kontoret bedömer att en stadsutveckling kan ske inom området, med aktning för skyddsvärda arter"

En utredning bör rimligtvis göras före detaljplanarbetet.

Resultatet av utredningen bör inte föregripas. Man frågar sig vad "med aktning för skyddsvärda arter" betyder i praktiken.

I en intervju i lokaltidningen MittiÖstermalm nr 49 2021 säger Markus Hellberg, handläggare på Stadsbyggnadskontoret, att de befintliga storgårdarna i Hjorthagen är viktiga för ekologin eftersom de fungerar som spridningsvägar.

Dom har funnits mer än 50 år och innebär ingen kompensation för den tänkta exploateringen av Hjorthagsparken.

Sammanfattning och yrkande

Vi har nyligen skrivit till både Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden i ärendet och begärt att det skall återremitteras till respektive kontor så att de kan återkomma med underlag för hela den planerade byggnationen omfattande 400 bostäder, arbetsplatser samt service.

Plan- och bygglagen är tydlig med att planering är en demokratisk process, som ska präglas av transparens.

Vi uppfattar inte att detta helt har uppfyllts bland annat med tanke på att väsentlig information om projektet som var kända långt innan projektet annonserades inte presenteras i kontorens tjänsteutlåtanden.

Vi upprepar därför vår begäran om återremiss till kontoren.

Hjorthagen 2022-01-25

Björn Gustafsson
bjorn.gustafs63@gmail.com

Kerstin Markselius
kerstin.markselius@gmail.com

Mats Rehn
mats.erik.rehn@gmail.com

Jens Arfvelin
jensarfvelin2@gmail.com

Calle Millinger
c.millinger@telia.com



Virusfritt. www.avast.com