



Projekt Björkhagen: Frågor och svar (2024-08-05)

1. Berätta om ert nybyggnadsprojekt i Björkhagen.

Olov Lindgren äger två hyresfastigheter sedan tidigare i Björkhagen och har fått bygglov att uppföra ytterligare bostadshus och en förskola. Byggnationen omfattar ett lamellhus och två separata hus som inrymmer ett 82 lägenheter med hyresrätt samt en förskola. Vår byggnation startade i januari 2023.

2. Vilka lägenhetsstorlekar bygger ni?

Lägenheterna blir 1–6 rok. Vi vill gärna ha varierande storlekar så att människor med olika behov och livsstilar kan mötas.

3. När var det byggstart?

Olov Lindgren startade sin byggnation i januari 2023.

4. Hur lång tid tar byggnationen?

Vi bedömer en byggtid om cirka 2 år från spadtag till inflyttning.

5. Hur höga blir punkthusen respektive lamellhuset?

Lamellhuset är planerat till fyra våningar och de andra två husen, som ligger i souterräng, är planerade till fem respektive sex våningar mot gatan, men högre mot gårdsmarken på baksidan av huset.

6. Vilket väderstreck kommer balkongerna ligga i?

Balkongerna är planerade att ligga vända åt samtliga väderstreck.

7. Hur får man en lägenhet i något av de nybyggda husen?

Hälften av lägenheterna gav vi förtur till våra befintliga hyresgäster att lämna intresseanmälan till. Den andra hälften förmedlas av Bostadsförmedlingen.

8. Vad blir hyran?

Hyressättning sker i dialog med Hyresgästföreningen.



9. Kan jag byta min lägenhet till en annan?

Lägenhetsbyten hanteras av respektive uthyrare för varje fastighet. Är man intresserad av ett byte tar man kontakt med uthyraren och anmäler sitt intresse. Till de nybyggda husen i Björkhagen fick våra befintliga hyresgäster förtur att lämna intresseanmälan. Meritpoäng och fördelningen hanterades utifrån hur länge man har varit hyresgäst.

10. Hur är gården/utrymmet mellan lamellhus och skola tänkt att utformas?

Närmast huset är uteplatser för lägenheterna som ligger i nedre plan planerade. Närmare skolan är naturmark planerad.

11. Kommer trafiken öka?

Under perioden för byggnationen kommer den tunga trafiken att öka och det blir mer rörelse på grund av leveranser till och från arbetsplatsen. Efter att husen är klara och inflyttade är vår uppfattning att trafiken ökar marginellt, då det finns väl utbyggd kollektivtrafik i området och Olov Lindgren satsar på cykelförvaring i sina nya hus. Det kommer också finnas bättre möjlighet för sopbilar och bussar att vända på vändplanen i slutet av Karlskronavägen. En trafikutredning har gjorts och finns på Bygg- och plantjänsten på Stockholms stads hemsida.

12. Hur kommer byggtrafiken påverka miljö och säkerhet under byggtiden?

Det är Trafikkontoret och Miljöförvaltningen som säkerställer boendemiljön under byggnationen och vi följer de regelverk som finns. Vi upprättar en trafikordningsplan som har godkänts av kommunen.

13. Oro finns för att sprängningar ska skada intilliggande fastigheter, vad kan ni säga om det?

Vi följer de riktlinjer och regler som finns och som verksamhetsutövare har vi ansvar för alla de arbeten som görs och eventuella skador som inträffar. Vi har satt upp vibrationsmätare, som registrerar markvibrationer, på utvalda platser.

14. Kommer det att bullra?

Stockholms stad genom Miljöförvaltningen ger tillstånd för vilka tider och till vilka ljudnivåer som verksamhet får bedrivas på en byggnadsarbetsplats. Arbeten sker vardagar mellan 07.00 och 19.00 samt vid behov lördag-söndag 07.00-19.00. Vi följer det regelverk kring buller från byggplatser som finns i Stockholm.



15. Kommer det finnas cykelparkering för de boende i nya husen?

Ja, Olov Lindgren satsar på att främja cykelanvändningen och vi har valt att placera cykelrum inne i husen med egen ingång från utsidan, vi gör dem också större än vad kraven är från Stockholms stad. Det kommer finnas utvändigt cykelparkering i anslutning till husen.

16. Hur kommer vi åt cyklarna under byggtiden?

Det kommer skifta under projektets gång, men du kommer alltid att komma åt cykelrummet.

17. Hur blir det med parkeringar på gatan?

Parkering utmed gatan genom "svängen" kommer även fortsättningsvis finnas kvar. Vändplanen kommer att byggas om och bli större än den är i dag. De parkeringsplatser som finns i anslutning till arbetsområdet på den platta delen av Karlskronavägen kommer inte att vara tillgängliga under de närmaste två åren.

18. Kommer trafiken öka när allt är klart?

Enligt stadens beräkningar ska den befintliga gatumiljön hantera den trafik som tillkommer, det beräknas bli en måttlig ökning och gatan kommer även efter byggnationen att räknas som en lågtrafikerad gata. I samband med byggnationen får gatan nya markbeläggningar.

19. Hur stort blir garaget?

Garaget kommer att vara placerat under lamellhuset och innehålla 34 parkeringsplatser, varav hälften är laddplatser.

20. Är det bara Olov Lindgrens hyresgäster som kommer kunna hyra p-plats i garaget?

Nej, den som är intresserad av att hyra en parkeringsplats kan anmäla sitt intresse till Olov Lindgren när garaget börjar bli klart

21. Vad blir hyran för garageplatserna?

Hyran är inte fastställd ännu.



22. Hur kommer den tänkta garagedfarten påverka tillgängligheten till skolan?

Infarten till garaget i lamellhuset kommer korsa trottoaren och vi kommer att göra den så säker som möjligt.

23. Hur många barn kommer förskolan ha plats för?

Förskolan är planerad för fyra avdelningar, vilket ger plats för cirka 70 barn.

24. Hur stor blir gården till förskolan?

Förskolegården blir cirka 1 500 kvm, vilket motsvarar cirka 20 kvm/barn. Det är samma storleksordning som planeras i uppförandet av andra nya förskolor i Stockholmsområdet.

25. Varför blir förskolan så stor och fördelad över två plan där barnen ska vara på det övre planet?

Förskolan är planerad för fyra avdelningar enligt önskemål från stadsdelsnämnden. Transporter till kök och soprum, och avstånd för försling däremellan, finns reglerat i arbetsmiljölagen. Att förskolan har två plan möjliggör en större gårdsyta och är så stadens nya förskolor ofta ser ut.

26. Har ni genomfört en miljökonsekvensanalys och i så fall vad säger den?

Det har gjorts en miljöinventering som granskat förekomst av djur och markmiljö. Inga rapporter finns som pekar på sällsynta insekter eller smådjur, ej heller föroreningar i marken.

27. Har ni genomfört en dagvattenutredning och i så fall vad säger den?

Ja, en dagvattenutredning är utförd enligt Stockholms stads riktlinjer. Alla genomförda utredningar finns tillgängliga på Bygg och Plantjänsten på Stockholms stads hemsida.

28. Hur många träd tar ni bort?

Ett antal träd kommer att behöva tas bort och de träd som bevaras har vi ett långgående ansvar för. Exakt vilka träd som kommer tas bort/bevaras regleras i exploateringsavtalet med Stockholms stad.



29. Har ni gjort provtagningar i marken?

Fastighetsägaren har låtit utföra en geoteknisk undersökning gjord bl a med provborrningar på det aktuella området som visar rådande markförhållanden. Samtliga utredningar finns tillgängliga på Bygg- och Plantjänsten på Stockholms stads hemsida.

30. Kommer de nya husen ha solpaneler och/eller gröna tak?

Förskolan planeras få ett s k "grönt tak" (sedumtak), dvs ett tak med beväxning på, detta för att hjälpa till med infiltrationen och fördröjning av dagvatten samt öka trivseln och skapa ett bättre klimat i närområdet. Bostadshusen förses med solenergipaneler.

31. Kommer husen få någon miljöklassificering?

De energikrav Stockholms stad ställer vid nybyggnation är höga och utöver dessa kommer Olov Lindgren att genomföra en klassificering enligt Miljöbyggnad Silver.

32. Hur hanterar Olov Lindgren synpunkter som inkommit?

Vi känner starkt för området, vi äger flera hus där, och när vi bygger ett nytt hus vill vi såklart att det ska uppskattas. Alla synpunkter som lämnades under samrådtiden har beaktats. Vi besvarar de frågor som kommer och informerar kontinuerligt under processens gång.

Kontaktpersoner

Jonas Södergren, Avdelningschef Projekt- och Fastighetsutveckling