



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2008-12-17

Förslag till detaljplan för fastigheten Påskdagen 3 i Hökarängen

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Det råder brist på äldreboende för gruppen döva och dövblinda. Därför föreslås ett boende med ca 55 lägenheter för personer som är i behov av vård dygnet runt på ett idag obebyggt område vid Söndagsvägen i Hökarängen. Gällande detaljplan anger en byggrätt för allmänt ändamål och för att möjliggöra vårdboende för äldre måste planen anpassas. Förvaltningen föreslår att nämnden tillstyrker förslaget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för personal och kansli och i samråd med avdelningarna för äldreomsorg och stöd och service till personer med funktionsnedsättning. Remissen behandlas även av handikapprådet och pensionärsrådet.

Bakgrund

Förvaltningen har fått en remiss från stadsbyggnadskontoret om ett förslag till detaljplan för kv Påskdagen 3 i Hökarängen som gäller ett vårdboende för äldre döva och dövblinda.

Kv Påskdagen 3 vid Söndagsvägen i Hökarängen är planlagt för barnstugeverksamhet men planområdet har förblivit obebyggt sedan planen vann laga kraft 1983. Planområdet utgörs mestadels av blandskog. Syftet med förslaget är att anpassa detaljplanen till vårdboende för äldre döva och dövblinda. Danator AB som avser bygga vårdboendet har tidigare anvisats mark i Älvsjö centrum. Läget för byggnationen ansågs dock olämpligt av länsstyrelsen på grund av närheten till transporter av farligt gods på järnväg. Förslaget är en ersättning för vårdboendet i Älvsjö som aldrig kom till stånd.

Området vid Söndagsvägen har år 2004 föreslagits för bostadsbebyggelse och markanvisats av dåvarande gatu- och fastighetsnämnden. Bostadsföretaget som fick markanvisningen valde att återlämna densamma sommaren 2006.

Förslaget i sammanfattning

Syftet med förslaget är att anpassa gällande detaljplan för att möjliggöra ny bebyggelse av vårbostäder. Det finns ett brådskande behov av vårbostäder för döva och dövblinda i Stockholm. Planområdet är idag obebyggt men enligt gällande detaljplan finns en byggrätt för allmänt ändamål.

Översiktsplanen anger att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt de kulturhistoriskt värdefulla miljöer Hökarängen utgör. Komplettering kan ske om husen anpassas till smalhusstadens skala och karaktär.

Den nya bebyggelsen omfattar verksamhet för döva och dövblinda där de boende är i behov av vård dygnet runt. En byggnad i tre våningar kan uppföras med en största byggnadsarea på 1300 m². Byggnadens fasad och takvinkel ska samspela med omgivande byggnadskaraktär. På gavlarna mot söder får utrymningstrappor uppföras. De ca 55 lägenheterna fördelas på två avdelningar per våningsplan. Bebyggelsen ska i skala och utformning överensstämma med omgivande smalhus och dess karaktär. Placeringen av byggnaden ska anpassas till naturförhållandena på platsen.

Utrymme för transporter, taxi och färdtjänst anordnas i den norra delen av fastigheten. All parkering ska anordnas på kvartersmark. Mot Söndagsvägen föreslås fem parkeringsplatser för personal och besökande varav en är handikappanpassad. Planen bedöms inte påverka befintlig trafikföring nämnvärt.

Planförslaget ska uppfylla stadens tillgänglighetskrav och utformas i enlighet med Stockholms stads äldreplan men ska anpassas till äldre döva och dövblindas särskilda behov. Närmsta busshållplats finns på Örbyleden ca 150 meter från planområdet.

För renhållningsfordon är det möjligt att angöra och hämta avfall utan backrörelser. Källsortering förutsätts ske och möjlighet till kompostering ska finnas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Trafikbullernivåerna på Söndagsvägen är måttliga och vårdbostäderna kan uppföras med tillåtna bullernivåer för bostäder.

Marklov krävs för trädfällning. Träd får endast fällas på grund av ålder, sjukdom eller säkerhetsskäl. Under byggtiden ska träden inhägnas och skyddas.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stockholms stad har i flera år sökt mark för att bygga ett särskilt äldreboende för döva och dövblinda. När den plats som markanvisades i Älvsjö centrum befanns vara olämplig har ytterligare tid förflutit i väntan på att det särskilda boendet ska bli verklighet. Området vid Söndagsvägen är obebyggt men en byggrätt finns och syftet med planförslaget måste betraktas som angeläget. Men förvaltningen har synpunkter på byggnadens omfattning och anpassning till övriga bostadsområdet.

Översiktsplanen anger tät stadsbebyggelse för området men säger också att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna som Hökarängen utgör med sin karaktär som smalhusstad. Största byggnadsarea i planförslaget är angiven till 1300 m² vilket är väsentligt mycket större än de ca 450 m² som är den area befintliga hus i anslutning till planområdet har. Förslaget saknar karaktär av smalhus och byggnaden ger ett relativt kompakt och tungt intryck. Kompletteringen förefaller inte att vara särskilt väl anpassad till befintliga förhållanden.

Byggnaden ska bli tre våningar hög, fasad och takvinkel ska samspela med omgivningen. Att utrymningstrappor behövs är begripligt men det skulle vara fördelaktigt om dessa rymdes invändigt. Ett väsentligt mått som saknas och som inte är angivet på plankartan är högsta angiven takhöjd. Som huset är placerat i

förslaget är det inte många meter till bostäderna på Söndagsvägen 10-14. Blir det nya huset alltför högt kan det bli för dominerande mot grannfastigheten.

Från boende i området har det kommit synpunkter på att byggnaden skulle kunna flyttas lite längre åt söder för att få mer luft mellan ny och befintlig fastighet. Ett problem med att skjuta på byggnaden blir att den flitigt använda parkvägen försvinner. Även möjligheten att någon gång i framtiden finna alternativ användning för marken vid Fredagsvägen uteblir.

Gården till det nya boendet är liten i förhållande till byggnaden som dessutom föreslås ha balkonger som kragar ut 4,5 meter mot gårdssidan. För att anpassa huset till kringliggande bebyggelse bör byggnadskroppen smalas av vilket också skulle göra gårdsytan större. Med en smalare byggnad ryms naturligtvis färre antal lägenheter men hur behovet har beräknats framgår inte av förslaget så det kanske är möjligt att minska ner lägenhetsantalet.

Parkmark och grönkompensation

Den gångväg som finns genom området används frekvent av boende och skolbarn. I förslaget ändras dragningen något för att ge plats till äldreboendets parkeringsplatser. Problemet med att ändra dragningen är att övergångsstället hamnar på fel ställe eftersom gångvägen fortsätter på andra sidan Söndagsvägen. Istället för att flytta gångstigen bör parkeringsplatsen flyttas något eller minskas. Den gångväg som illustreras väster om äldreboendet utanför planområdet finns det ingen större nytta med och förvaltningen har inget intresse av att den byggs då den ger ökade driftskostnader utan att fylla något behov. Som grönkompensation för byggnationen föreslår förvaltningen att gångvägen på båda sidor om Söndagsvägen får ny beläggning och förses med belysning.

Trafik och angöring

All angöring med fordon ska göras på den norra sidan om byggnaden. Det innebär att sopbilar, färdtjänstbilar, leveranser med mera kommer att korsa befintlig gångbana enligt plankartan. Infarten och utfarten till parkeringen sker också över gångbanan. För att uppmärksamma att bilkörning förekommer måste skyltning och till exempel annan beläggning av gångbanan göra detta tydligt, särskilt med tanke på närheten till Skönstaholmsskolan. Parkeringsplatsen ska enligt förslaget dessutom vara inbäddad i grönska för att skapa trivsel och då är detta extra viktigt.

Det är glest med kollektiva färdmedel i området. Avståndet till närmaste tunnelbanestation är ca 800 meter varför det är viktigt att det finns gott om cykelparkering, gärna klimatskyddad, inom fastigheten.

Miljö

Området norr om byggnaden är enligt gällande plan parkmark och är mestadels bevuxet med lövträd. Husets placering innebär att de flesta större träderna kommer att fällas. För boende på Söndagsvägen 10-14 kommer utsikten förändras från

natur till husfasad samt angöring av fordon av olika slag. Övriga närboende berörs inte i någon högre grad förutom att trafiken kommer att öka till viss del i området och att skogsområdet minskar.

Enligt förslaget får träd endast fällas på grund av ålder, sjukdom eller säkerhetsskäl. Inom själva planområdet blir det inte många träd kvar med tanke på byggnadens placering och storlek och dessa träd fälls oavsett skick. I övrigt bör förstås inga träd fällas i onödan i ett skogsområde.

Förutom ovanstående synpunkter föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilagor

1. Inbjudan till plansamråd
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Plankarta