



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2011-01-20

Förslag till detaljplan för område vid korsningen Pepparvägen-Munstycksvägen i Hökarängen

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan för område vid korsningen Pepparvägen-Munstycksvägen i Hökarängen omfattar cirka 70 lägenheter. Husens utformning ansluter väl till övrig bebyggelse i området. Marken som tas i anspråk för bostäderna är naturmark. Bostadsbebyggelsen ger en sammanhängande stadsmiljö och skapar ett tryggare stråk mellan Hökarängen och Farsta vilket motiverar byggande på naturmark.

Förvaltningen anser att fler bostäder i området är positivt och ett bra komplement till övrig nyttillkommen bebyggelse längs Pepparvägen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service.

Bakgrund

Exploateringsnämnden anvisade den 13 mars 2008 mark för bostadsändamål inom område vid korsningen Pepparvägen-Munstycksvägen i Hökarängen till PEAB Bostad AB. Samtidigt beslutade exploateringsnämnden att ansöka om ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 4 februari 2010 att stadsbyggnadskontoret skulle påbörja planarbete för området.

Stadsbyggnadsnämnden har nu remitterat ett förslag till detaljplan för cirka 70 lägenheter som föreslås upplåtas med bostadsrätt längs med Pepparvägen-Munstycksvägen. Området består idag av icke planlagd naturmark och allmän platsmark. Stockholms nya översiktsplan inriktas på att skapa sammanhållna miljöer och en tätare och mer sammankopplad stad vilket stämmer väl överens med planförslaget.

Förslaget har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 4 februari.

Remissen i sammanfattning

På området invid Pepparvägen-Munstycksvägen föreslås nybyggnation av cirka 70 bostadsrätter i tre flerbostadshus. Parkeringsfrågan löses genom att garage byggs i två av husen. Lägenheterna föreslås upplåtas med bostadsrätt. Marken som ska bebyggas består av icke planlagd naturmark och allmän platsmark som övergår till kvartersmark.

Området består idag av naturmark med i huvudsak två karaktärer, ett planare ängslikt område med lövskog och ett relativt brant skogsparti med barrskog där det även finns inslag av hållmark. Skogen genomkorsas av flera informella gångstigar och ett anlagt gång- och cykelstråk mitt i området. Inom planområdet finns några större ekar. Områdets norra gräns utgörs av Pepparvägen som trafikeras av 4 500 fordon/vardagsdygn. Parkering är tillåten utmed södra sidan av vägen.

Föreslagen bebyggelse

Förslaget består av tre lamellhus i fyra våningar med ett eller två trapphus i varje. Totalt bedöms förslaget rymma cirka 70 lägenheter. Husen är placerade längs Pepparvägen och Munstycksvägen med långsidorna orienterade mot gatan. Mellan husen och gatan finns planterad förgårdsmark som också rymmer ramper till entréerna. Byggnaderna föreslås att utföras med ljusa putsfasader med inslag av exempelvis trä vid entréer och balkonger. Taken utförs som flacka sadeltak.

Balkonger och utskjutande partier är orienterade mot söder. Byggnadernas volym och färgskala ansluter till den befintliga bebyggelsen i Hökarängen.

Utemiljö

Förgårdsmarken mot gatan ramas in av häckar och stödmurar. Tillgängligheten är god genom att ramper uppförs till byggnadernas entréer. Två mindre lekplatser anläggs på kvartersmark söder om husen. Då planområdet är beläget i anslutning till Fagersjöskogen görs tomterna små och ytor med natur- och parkmark skapas mellan huskropparna. Parkmarken i korsningen Pepparvägen-Munstycksvägen bildar entré till skogsområdet bakom.

Service, tillgänglighet med mera

Hökarängens centrum finns cirka 600 meter norr om planområdet och Farsta centrum ligger ungefär en kilometer söder om planområdet. Stadens mål avseende tillgänglighet bedöms kunna uppnås och tillgängligheten från gatan är god. Parkeringen inom området löses genom garage under hus 1 och 2. Totalt blir det 45 garageplatser vilket ger ett parkeringstal på 0,65 platser/lägenhet. I de två hus som har garage leder hissen direkt till garaget. Sophanteringen föreslås lösas genom att nedsänkta behållare för sopor placeras framför två av husen.

Konsekvenser för miljön

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Husen berörs av trafikbuller från Pepparvägen samt avlägset buller från omgivande vägnät och tunnelbana. Buller från Pepparvägen kan nå upp till cirka 60 dBA ekvivalent nivå. Beräkningar visar att lägre ljudnivå än 50 dBA uppnås utanför minst hälften av bostadsrummen. Med de aktuella planlösningarna har alla lägenheter möjlighet att uppfylla riktvärdena enligt Stockholmsmodellen. Några balkonger i det norra huset behöver skärm på kortsidan med hänsyn till den maximala ljudnivån.

Planförslaget skapar ett bebyggt stråk längs Pepparvägen som ökar tryggheten i området. Fler bostäder utmed Pepparvägen kan förbättra sambandet mellan stadsdelarna Hökarängen och Farsta i ett område som kan uppfattas som mörkt och otryggt och kan leda till en ökad användning av stråket. Dessa positiva sociala konsekvenser kan kompensera för de ingrepp som kommer att göras i naturmark till följd av förslaget. Husen ges små tomter och gröna kilar mellan dem bevaras. För att undvika för stor påverkan på naturmarken har kvartersmarkens utbredning begränsats.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Den nya översiktsplanen, *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm*, redovisar en strategi för att utveckla sambanden mellan stadsdelar för att skapa en

tryggare och mer sammanhängande stad. Särskilt sambandet mellan ytterstadens tyngdpunkter och omgivande stadsdelar ska stärkas. Planeringsinriktningen enligt översiktsplanen är att utbudet av bostäder ska varieras i stadsdelarna. Områden dominerade av en upplåtelseform ska blandas upp med flera typer av bebyggelse för att variera beståndet. Farsta är utsedd till tyngdpunkt i söderort och bebyggelse längs Pepparvägen-Munstycksvägen enligt remitterat förslag till detaljplan ligger helt i linje med översiktsplanens intentioner.

I området har det byggts många bostäder under de senaste åren vilket inte framgår av illustrationerna i ärendet. På stråket Pepparvägen pågår byggnation av två projekt med cirka 75 lägenheter och nyligen blev husen på Vaniljvägen vid Pepparvägen inflyttade. Det innebär att området på kort tid ökar antalet lägenheter med ungefär 240 lägenheter inklusive de 70 lägenheter som föreslås i detaljplanen för Pepparvägen-Munstycksvägen.

I Hökarängen är bostadsbeståndet tämligen ensidigt och består till största delen av smålägenheter. Ungefär 90 procent av beståndet är hyresrätter varför ett tillskott av bostadsrätter är bra för att variera utbudet. Från planområdet till de nybyggda passivhusen vid Vaniljvägen är det ett 300 meter långt stråk bestående av skog och naturmark som uppfattas som otryggt av många. Ett ökat antal bostäder placerade längs med gatan ökar känslan av trygghet och ökar områdets stadsmässighet enligt förvaltningens uppfattning.

Föreslagen bebyggelse

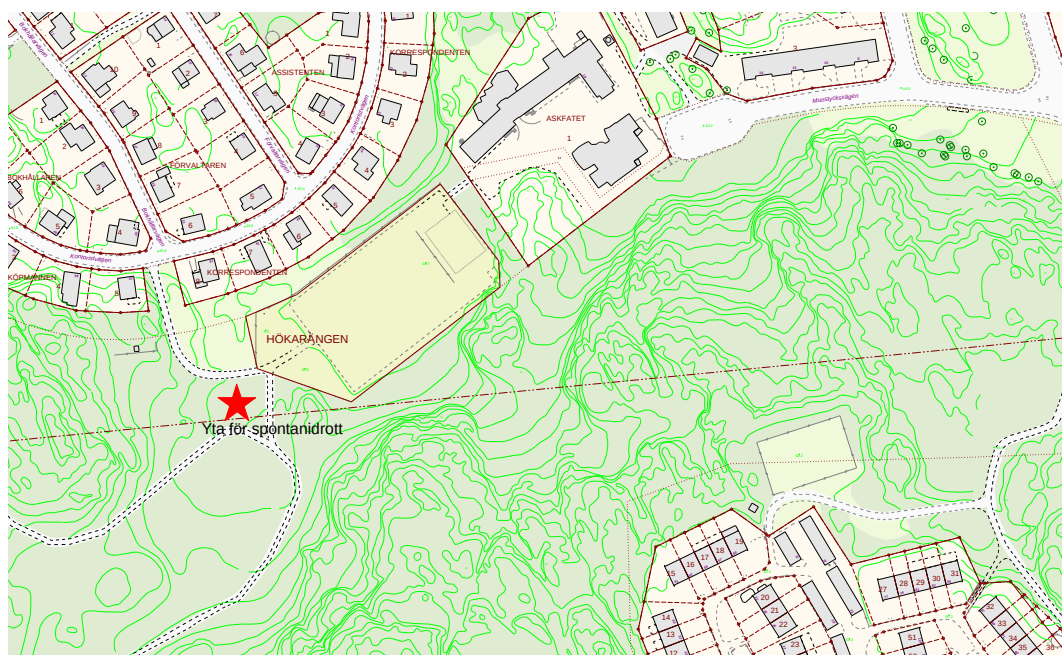
Volymen på de tre husen anknyter till övrig bebyggelse i området. Möjligen kan tyckas att utformningen i alltför stor utsträckning kopierar den tidiga bebyggelsen i Hökarängen från sent 40-tal och tidigt 50-tal. Några ljusstudier presenteras inte i förslaget och några av balkongerna som är orienterade i söder- alternativt västerläge kan trots det bli ganska skuggiga. Skogsmarken bakom är kuperad och bevuxen med höga träd och kommer så förbli. För att skapa bättre ljusförhållanden så har husen placerats högre än gatan vilket gör att ramper måste byggas för att entréerna ska bli tillgängliga. Förgårdsmarken som skapas ger ett trevligt intryck men krånglar i viss mån till det för de med barnvagnar, rollatorer och andra som har besvärligt med trappor.

Två av husen, det vid Munstycksvägen och det mellersta på Pepparvägen, föreslås inrymma garage vilket förhoppningsvis kommer att minska kantstensparkeringen. Dock bör man ha i åtanke att Martinskolan ligger i närområdet och att det därför finns många barn som rör sig i området. Särskilt garageinfarten som är placerad bredvid gångstigen, som beskrivs som en entré till skogsområdet på Munstycksvägen, bör studeras vidare.

Natur och grönkompensation

Föreslaget planområde består till största delen av tallbevuxen naturmark men också en del ekar. Många av träden försvinner vid en byggnation. Större ekar och även äldre tallar bör räddas i största möjliga utsträckning. En redovisning av vilka träd som kommer att bevaras saknas och det hade varit värdefullt om det funnits med i förslaget. Det finns inte heller någon redovisning av konsekvenserna för övrigt växt- och djurliv. Enligt den nya parkstrategin ska de gröna värdena förstärkas och nya träd ska planteras när bostäder byggs. I föreliggande förslag finns inga förslag om ersättningsträd i området.

Med tanke på hur stort ingrepp naturområdet utsätts för är det rimligt med grönkompensation, vilket inte föreslagits. Ett förslag från förvaltningen är att vid motionsspåret i Munstycksvägens förlängning göra i ordning en yta med möjlighet till spontanidrott. Detta förstärker också stadsdelens satsning på en idrottsprofilering. Trappan vid Muskotvägen ner till Pepparvägen behöver läggas om vilket föreslås som ytterligare en kompensationsåtgärd. Ytorna runt fastigheterna är benämnda naturmark förutom vid hörnan Pepparvägen-Munstycksvägen som är parkmark. Förutsatt att benämningen park inte innebär stora skötselinsatser har förvaltningen inga invändningar mot detta.



Förslag till grönkompensation

Kommunikationer

Det saknas kollektivtrafik i omedelbar närhet av området förutom närtrafikens buss 901. Till Hökarängens tunnelbanestation är det cirka 600 meter och till Farsta centrum drygt 1200 meter.

Tillgänglighet

Sophanteringen kommer lösas med nedsänkta sopbehållare framför de båda husen på Pepparvägen. Sett ur ett tillgänglighetsperspektiv förefaller det bli väl långt att gå för de som bor i huset på Munstycksvägen. Källsortering nämns inte i förslaget men den frågan måste lösas inom fastigheten. Befintlig återvinningsstation på Munstycksvägen måste flyttas och lämplig ersättningsplats måste sökas i närområdet.

Förvaltningen anser att fler bostäder i området är positivt. Det ger en sammanhängande och god stadsmiljö som dessutom kan skapa ett tryggare stråk mellan Hökarängen och Farsta.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilagor

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för område vid korsningen Pepparvägen-Munstycksvägen i Hökarängen

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