

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2016-02-04

Detaljplan för kvarteret Kavringen 1 m m i Hökarängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för kvarteret Kavringen 1 m m i Hökarängen.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för kvarteret Kavringen 1 m m i Hökarängen. Syftet med planen är att uppföra 190 hyresrätter, varav två flerbostadshus med cirka 90 lägenheter i fyra respektive tio våningar vid kvarteret Kavringen och fem punkthus med cirka 100 lägenheter i fyra våningar samt suterräng- och takvåningar utmed Saltvägen.

Sammantaget är förvaltningen positiv till att det byggs bostäder i Hökarängen men vi har synpunkter på husens utformning, placering och närmiljön kring husen. Byggnationen sker till stor del på naturmark och naturintrånget måste kompenseras. Tillgängligheten till tunnelbaneentrén bör lösas på ett bättre sätt än det som presenteras i förslaget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade att anvisa mark för bostäder i Hökarängen vid kvarteret Kavringen till Vindpropellern AB den 14 november 2013. Den 6 februari 2014 anvisades mark för bostäder vid Saltvägen till Bygg Vesta AB.

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete den 23 februari 2015. Ett förslag till detaljplan har nu utarbetats och stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 5 februari.

Remissen i sammanfattning

Förslaget innebär uppförande av två flerbostadshus i fyra respektive tio våningar invid kvarteret Kavringen samt fem mindre punkthus i cirka fem våningar utmed Saltvägen. Sammantaget innehåller förslaget cirka 190 lägenheter och bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt.

En stor del av planområdet består idag av parkmark med blandskog dominerad av tall samt partier med berg i dagen. Området ingår i habitatnätverken för barrskogsfågel och groddjur. Naturmarken bedöms inte ha så höga ekologiska värden att den måste sparas men intrånget bör minimeras och kompenseras. Genom området går ett gång- och cykelstråk vars funktion är viktig att behålla.

Planområdet är till stor del en brant sluttning ner mot tunnelbanan och består av berg och ett tunt jordlager. Möjligheterna till infiltration av dagvatten bedöms därmed vara begränsade.

Inom planområdet finns två lamellhus i tre våningar med hyreslägenheter. Den södra byggnaden ligger delvis utanför byggrätten i gällande plan. En allmän gångväg går över bostadshusens fastighet. I planförslaget regleras detta så att gångvägen hamnar på allmän platsmark och en fastighetsreglering kan ske.

Hökarängen är som helhet klassad som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Befintlig bebyggelse i Kavringen är klassad som av positiv betydelse för stadsbilden. Tillkommande bebyggelse kommer på grund av sin placering och form att bilda en ny entré till centrum söderifrån och måste därför ta hänsyn till centrumets kulturhistoriska värde.

Nära planområdet finns Hökarängsskolan och friskolan Martinskolan och lite längre bort finns Skönstaholmsskolan. Vårdcentral finns i Hökarängens centrum. Tunnelbanans södra entré är intill kvarteret Kavringen. Närtrafiken (SL:s vinkbussar) trafikerar Saltvägen. Busstrafik mot Gullmarsplan, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen finns vid centrum.

Kvarteret Kavringen

Invid kvarteret Kavringen föreslås cirka 90 lägenheter. Bebyggelsen utgörs av en lamell i fyra våningar och ett högre punkthus i tio våningar. Mellan husen anläggs en mindre gård. Mot Sirapsvägen och trappan ner till tunnelbaneentrén föreslås ett publikt torg.

Lamellbyggnaden är tänkt att till största delen innehålla små lägenheter under 35 kvadratmeter. Huset planeras som ett loftgångshus med loftgångarna vända mot tunnelbanespåren. Mot gårdssidan får bostäderna privata balkonger avskilda från varandra med en skärm. Huset får två entréer, en tillgänglig entré mot gården och den nya angöringsgatan och en entré via trappa från gång- och cykelvägen längs tunnelbanan.

Punkthuset i tio våningar har en planform som delar volymen i två delar. På så sätt blir ingen fasad längre än 18 meter. Huset föreslås utformas med möjlighet till verksamheter i bottenvåningen mot torget, vilket tillsammans med platsbildningen kan bidra till en mer attraktiv gatumiljö.

Kvartersmarken är liten till ytan men möjliggör små vistelsezoner för uteplats och småbarnslek. Plats för odling kan skapas mellan punkthuset och lamellhuset.

Saltvägen

Utmed Saltvägen föreslås fem mindre punkthus med sammanlagt cirka 100 lägenheter. Bebyggelsen förhåller sig till befintlig punkthusbebyggelse tvärs över gatan men blir tydliga nutida

tillägg. Husen får en kvadratisk form i plan och ett karakteristiskt brant och asymmetriskt tak. Genom att takfoten hålls nere anpassar sig husen också till lamellhusbebyggelsen söderut på gatan. Eftersom det är brant ner mot gångvägen skapas också möjlighet till en suterrängvåning.

Mellan husen utformas gemensamma gårdsavsatser vid gatan. Avsatserna skapas med hjälp av stödmurar som spänner mellan huskropparna. De skapade ytorna sörjer för cykelparkering, underjordiska sopbehållare och en handikapparkeringsplats. En lite större gård skapas ovanpå garaget.

Det befintliga parkområdet minskar till följd av bebyggelsen. Målet är att den återstående parken i så liten utsträckning som möjligt ska förändras men gång- och cykelvägarna genom parkmarken behöver läggas om så ingreppen kommer ändå att vara betydande. Vid Sirapsvägen skapas ett mindre torg. Ett nytt rampsystem och trappa skapar en tillgänglig länk mellan den nedre nivån vid tunnelbanan och torget. Med hjälp av en stödmur mot tunnelbanan skapas en avsats med ny platsbildning i parkmarken intill de nya punkthusen vid Saltvägen.

Rörelsemånen inom byggrätten är mycket liten. Det kan medföra en risk vid utbyggnaden och därför ska bebyggelsen på de platser med starkast planbegränsningar studeras ytterligare inför granskningen för att säkra genomförbarheten. Detta gäller främst Saltvägens mittersta hus och garage samt garagedfarten.

Kvartersmarkens avgränsning

Förslaget till avgränsning av kvartersmark inom planen har föregåtts av noggranna studier av hur rådigheten över marken påverkar utformningen. De överväganden som gjorts kommer att leda till relativt komplexa fastighetsgränser. Det har exempelvis bedömts lämpligt att en slänt med en trappa, vid lamellhuset i kvarteret Kavringen, placeras på allmän plats för att skötseln ska vara lika med övriga allmänna slänter i området.

Gator och trafik

Inga nya gator tillkommer men en mindre del gatumark vid Sirapsvägen omvandlas från gatumark till kvartersmark. Saltvägen föreslås förändras avseende hur gatubredden delas mellan gångväg, vägbana och parkering.

För kvarteret Kavringen anläggs en angöringsgata på kvartersmark mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Parkering ska huvudsakligen ske i garage, företrädesvis under lamellhuset, med angöring från Sirapsvägen via en ramp som ligger parallellt med lamellbyggnaden. Parkeringsstalet föreslås till 0,3 bilplatser per lägenhet. Cykelparkering ordnas i garagevåning och på gård med 2,5 cykelparkeringar per lägenhet.

Området kring Saltvägen ligger ungefär 200 meter från Hökarängens tunnelbanestation och har därmed god tillgång till kollektivtrafik. På Saltvägen blir antalet bilplatser 0,35 per lägenhet och bilparkering anordnas i underjordiskt garage. I det fortsatta arbetet ska parkeringsfrågan studeras vidare.

Gatunätet är tillgängligt och angöring kan ske i direkt anslutning till entréer. Rampen till tunnelbanan byggs om och får en bättre tillgänglighet än den befintliga.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. På grund av topografin är möjligheterna till infiltration begränsade. Under fortsatt planarbete ska det undersökas vilket behov av fördröjningsvolym som föreligger för att inte överbelasta ledningsnätet. Avrinning kommer att ske ner mot spårområdet och frågan ska studeras vidare i dialog med trafikförvaltningen inom Stockholms läns landsting.

Avfallshantering

Avfallshanteringen föreslås lösas samordnat för befintliga och tillkommande bostäder i kvarteret Kavringen. Manuell avfallshantering föreslås för att undvika lyft över gångbana. Frågan ska utredas vidare under det fortsatta planarbetet. För Saltvägen föreslås nedgrävda behållare bredvid husen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Till samrådsmötet i Hökarängsskolan den 13 januari kom cirka 20–25 personer som kommenterade förslaget. Synpunkter som dryftades var viss oro för ökad trafik i området, försämrad utsikt från befintliga hus på Saltvägen samt intrånget i naturmarken.

Sammantaget är förvaltningen positiv till att det byggs 190 bostäder i Hökarängen. Hur fördelningen mellan små och stora lägenheter är planerad framgår inte tydligt i planbeskrivningen, men detta klargjordes vid samrådsmötet. Det blir många små

lägenheter vilket det finns gott om i stadsdelen. Enligt statistik från år 2014 finns det 64,6 procent ettor och tvåor i Hökarängen.

Förvaltningen har synpunkter på placering och utformning av husen, intrånget i naturen och hur tillgängligheten till tunnelbaneentrén är löst. Det tycks som om flera frågor inte har utretts färdigt innan förslaget skickats på remiss.

Förvaltningen har önskemål om tio servicelägenheter enligt LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, spridda i området. Lägenhetsstorlek ska vara ett rum och kök, i ordinära bostäder utan anpassningar. Därtill behövs en lägenhet om två rum och kök för personal.

I Hökarängen råder det brist på förskoleplatser sedan flera år. Enligt förslaget kommer det att byggas många små lägenheter, men det blir också ett betydande tillskott av större bostäder och antalet barn i förskoleålder kommer att öka i stadsdelen.

Ny bebyggelse vid kvarteret Kavringen

Lamellhuset vid kvarteret Kavringen innehåller små lägenheter om ett eller två rum och kök och ett par större bostäder. Totalt inrymmer huset ett fyrtiotal lägenheter.

Förvaltningen är något betänksam till höghuset om cirka femtio lägenheter vid kvarteret Kavringen. Torgytan som bildas bidrar till en trevlig entré och lokaler för handel i bottenvåningen är ett positivt inslag. Huset är placerat i ett högre läge än punkthuset i Hökarängens centrum och det är dessutom en våning högre. Det innehåller både större och mindre lägenheter men drygt 40 procent är ett rum och kök. Det planerade höghuset bör inte konkurrera med torgets punkthus som är ett riktmärke för Hökarängen.

Lamellhuset är placerat i ett ganska trångt läge avgränsat av en gång- och cykelväg på ena sidan och angöringsgata och vändplan på den andra sidan. Avståndet mellan lamellhuset och befintligt hyreshus är cirka 15 meter räknat från fasaden (från de utkragade balkongerna på det planerade huset blir avståndet ännu mindre). Det innebär att insynen blir betydande, särskilt för boende i befintligt hus som saknar balkonger som kan bidra till viss avskärmning.

Husen vid kvarteret Kavringen kommer att få en mycket begränsad yta för utevistelse. Lägenheterna på bottenvåningen har uteplatser men den gemensamma gården är obetydlig. Stora delar av ytan vid punkthuset och mellan lamellhuset och befintligt hyreshus består av angöringsgata, parkeringar och vändplan. På denna yta föreslås att samvaro, lek, gemensam uteplats och odling ska inrymmas, vilket inte är möjligt enligt förvaltningens uppfattning. Boende i det befintliga hyreshuset kommer dessutom att få biltrafik direkt utanför portarna, vilket är en markant försämring av deras närmiljö.

Cykling ska gynnas men det syns vara i mesta laget att ha ett cykeltal om 2,5 platser per lägenhet när lamellhuset till övervägande del består av små lägenheter om ett rum och kök.

Förvaltningen föreslår att planbestämmelserna justeras så att torgytan vid punkthuset, trappan och platsen utanför tunnelbaneentrén som helhet utgör gatumark för att på så sätt förenkla drift och underhåll.

Ny bebyggelse vid Saltvägen

Punkthusens utformning är intressant och tilltalande och är väl anpassad till befintlig bebyggelse. Husen är placerade i en slänt med en delvis ganska brant lutning. Föreslagen suterrängvåning mot tunnelbanespåren kommer inte att innehålla några bostäder utan bara komplementutrymmen som cykelförråd med mera.

Det är bara mellan två av husen, ovanpå garaget, som det skapas en användbar gårdsyta. I övrigt upptas kvartersmarken av sophantering, handikapparkering och en garageramp. Möjligheterna till lek och utevistelse är inte tillfredsställande. Befintlig naturmiljö kan inte betraktas som lekmiljö och särskilt mycket natur lär inte bli kvar när området bebyggs. Närmaste plats för lek blir i parken Kryddboden dit det är cirka 600 meter.

Avfallshantering

Avfallshanteringen kan lösas på två sätt: nedgrävda kärl för hämtning med kranbil eller att sophus byggs för manuell hämtning, vilket förordas för husen vid Kavringen. Sophuset föreslås en bit in från Sirapsvägen. Generellt ska staden eftersträva maskinell hantering av avfall. Det klargörs inte hur sopbilen ska angöra eller vända när avfallet hämtas. Förvaltningen utgår från att bilen inte backas in från Sirapsvägen.

På Saltvägen föreslås nedgrävda sopbehållare på ett par platser. Avståndet från några av bostadsentréerna till avfallsplatser blir avsevärt längre än de tio meter som staden har som riktlinje. Förvaltningen saknar information om hur källsortering inklusive matavfallshantering ska lösas.

Bilar och parkering

Parkeringsnormen, 0,3 platser per lägenhet för Kavringen och 0,35 platser per lägenhet vid Saltvägen, är acceptabel då föreslagen bebyggelse ligger i nära anslutning till tunnelbanan. Det är dock svårt att få en uppfattning om hur många platser det blir i garagen eftersom det är osäkert om det går att bygga garage under Saltvägen. Dessutom är det oklart hur stort garaget under kvarteret Kavringen kan bli, det vill säga hur många garageplatser det kommer att inrymma. Befintlig sjudagarsparkering vid Kavringen försvinner. Det låga parkeringstalet kan bli alltför lågt om något av de planerade garagen måste utgå.

Tillgänglighet

Föreslagen omdisposition av ramp till tunnelbanan innebär en lutning som är acceptabel ur tillgänglighetssynpunkt men gångvägen blir cirka 50 meter längre än befintlig ramp. För att anlägga rampen krävs ett stort intrång i naturmarken och berg behöver sprängas. Befintliga bergknallar bidrar på ett positivt sätt till den nuvarande miljön. Förvaltningen anser att en bättre lösning måste hittas.

Parkvägen nedanför Saltvägen bör få en rakare sträckning än vad som illustreras i planbeskrivningen. Den kurviga dragningen gör att cyklister kommer att befinna sig i mitten av vägen vilket kan bli ett irritationsmoment för gående. Dessutom passerar gång- och cykelvägen mycket nära ett par av husen.

Rampen till föreslaget garage på Saltvägen ger inte intryck av att vara funktionell eller praktisk. Utformningen bör ses över i det fortsatta planarbetet.

Natur och grönkompensation

I förslaget sägs att den typiska stockholmsnaturen med berg i dagen och blandskog med mestadels tall ska bevaras och, där det behövs, återskapas. Om man jämför verkligheten och förslaget är det tydligt att det inte går att bevara skogen. Inte heller går det att

återskapa skogen med höga tallar och andra fullvuxna träd. Uppförs samtliga hus enligt planen så sprängs bergknallar bort och merparten av träden kommer att fällas. Det som kan skapas mellan husen och tunnelbanespåren är mer park än natur.

Föreslagen bebyggelse innebär ett stort intrång i naturmarken. Förvaltningens förslag till grönkompensation är att det planteras ett stort antal träd i områdena som bebyggs samt på andra sidan tunnelbanespåren på gräsytan vid Lingvägen. Enligt beslutet om markanvisning ska ett nytt träd planteras för varje ny bostad.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Kavringen
1 m m