

Utlåtande 2012:2 RIII (Dnr 311-1838/2011)

Detaljplan för område vid Pepparvägen/Munstycksvägen i stadsdelarna Farsta och Hökarängen, Dp 2009-14443-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplanen för område vid Pepparvägen/Munstycksvägen i stadsdelarna Farsta och Hökarängen, Dp 2009-14443-54 antas.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ca 70 bostäder i flerfamiljshus vid korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen på tidigare oexploaterad mark. Förslaget är anpassat till karaktären på den befintliga lamellhusbebyggelsen i Hökarängen. Parkering föreslås i garage under två av husen.

Den södra delen av planområdet ligger inom det som i översiktsplan ÖP 99 anges som naturmark och strider därmed delvis mot den gällande översiktsplanen. Förslaget är förenligt med den nya, men överklagade översiktsplanen ”Promenadstaden”. Planförslaget bidrar till att knyta samman Hökarängen och Farsta och skapar ett bebyggt stråk längs Pepparvägen som mellan de två stadsdelarna idag är nästintill obebyggt. Detta ökar tryggheten i området, vilken kan leda till en ökad användning av stråket.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

I Stockholms nya översiktsplan, "Promenadstaden", pekas Farsta ut som en av de nio tyngdpunkter i ytterstaden där det passar med ett mer koncentrerat stadsliv. En bärande del av promenadstadsvisionen är att koppla samman stadens delar och att utveckla ny sammanhängande bebyggelse i strategiska lägen och vid viktiga stråk.

Planområdet är beläget intill ett av de få stråk som har potential att utvecklas som ett bebyggt samband mellan stadsdelarna Hökarängen och Farsta. Detaljplanen innebär att tre lamellhus i fyra våningar med ett eller två trapphus vardera uppförs utmed Pepparvägen och Munstycksvägen. Totalt bedöms förslaget rymma ca 70 bostadsrätter, i ett område som till övervägande del består av hyresrätter. Bebyggelsen har anpassats så att den ansluter i karaktär och skala till intilliggande bebyggelse i Hökarängen och utgör ett värdefullt tillskott ur stadsbildssynpunkt.

Jag är övertygad om att denna komplettering, med sin goda anpassning till den omkringliggande stadsdelen, kommer att bidra positivt till den framtida utvecklingen av denna del av staden och föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Samrådsredogörelse
6. Utställningsutlåtande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att avslå detaljplan för området vid Pepparvägen/Munstycksvägen samt att vidare anför följande:

Den fysiska användningen av stadens mark och vattenresurser ska vara yteffektiv och långsiktigt hållbar. Planering av nya områden ska i första hand ske på redan exploaterad mark och inriktningen inom dessa områden ska vara att bygga tät stad. Förtätningar i befintliga stadsdelar och i befintliga bostadsområden ska ske varsamt, leda till kvalitativa förhöjningar, kollektivtrafiknära och i bred dialog med de boende. Hänsyn ska tas till platsernas unika värden och ursprungliga stadsbyggnadsideal.

Miljöpartiet inser värdet i att binda ihop stadsdelar och värdet av att göra gångvägar och andra förbindelselänkar trygga mellan stadsdelar. I området vid Pepparvägen/Munstycksvägen anser dock Miljöpartiet att fokus vid den fysiska utvecklingen av området borde ligga i ett försöka förstärka de naturvärden som finns i området framför att exploatera dessa i förmån för ny bebyggelse. Inom stadsdelen finns utrymme för förtätning utan att exploatering sker på värdefull naturmark. I det programarbete som föranlett detaljplanen för området föreslogs inga hus på den aktuella platsen även om fler bostäder utmed Pepparvägen konstaterades förbättra sambandet mellan stadsdelarna. Miljöpartiet anser att de aktuella stadsdelarna kan bindas samman genom att förstärka gångvägar och naturvärden och genom en förtätning som inte sker på värdefull naturmark.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för område vid Pepparvägen/Munstycksvägen i stadsdelarna Farsta och Hökarängen, Dp 2009-14443-54 antas.

Stockholm den 14 december 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Regina Kevius

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå detaljplan för området Pepparvägen/Munstycksvägen
2. Samt därutöver anföra

Vi vet alla att trycket på bostadsmarknaden är stort i Stockholm. Det betyder inte att vi, urskilningslöst, måste ta all tillgänglig mark i anspråk. Det aktuella området utgör en del av ett viktigt spridningsstråk i stadens grönstruktur. Detta är naturligtvis alltid en avvägningsfråga som inte är alldeles enkel att hantera men i detta specifika område väger naturvärdena över till nackdel för bostadsbyggandet.

Vi är också väl medvetna om det värde som ligger i att binda ihop stadsdelar och göra gångvägar och andra förbindelselänkar trygga men det gör inte detta förslag. Det varken binder ihop eller gör förbindelsen tryggare utan exploaterar värdefull naturmark.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker förslaget i sitt remissvar bland annat för att spara mark som har betydelse för Fagersjöskogens ekologiska och rekreativa värden.

Skönhetsrådet är också kritiska och beklagar markanvisningen dels på grund av att det innebär ingrepp i värdefulla natur- och rekreationsstråk, dels anser rådet att husen är ”torftigt gestaltade i sin arkitektur”.

Naturskyddsföreningen i Stockholm och söderort är också tveksamma till bebyggelsen och anser att en ordentlig miljöutredning måste göras innan staden tillåter bebyggelse på naturmark.

Allt detta sammantaget gör att vi yrkar på att detaljplanen avslås.

ÄRENDET

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ca 70 bostäder i flerfamiljshus vid korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen på tidigare oexploaterad mark. Förslaget är anpassat till karaktären på den befintliga lamellhusbebyggelsen i Hökarängen. Parkering föreslås i garage under två av husen.

Den södra delen av planområdet ligger inom det som i översiktsplan ÖP 99 anges som naturmark och strider därmed delvis mot den gällande översiktsplanen. Förslaget är förenligt med den nya, men överklagade översiktsplanen "Promenadstaden". Planförslaget bidrar till att knyta samman Hökarängen och Farsta och skapar ett bebyggt stråk längs Pepparvägen som mellan de två stadsdelarna idag är nästintill obebyggt. Detta ökar tryggheten i området, vilken kan leda till en ökad användning av stråket.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 18 augusti 2011 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnade det till kommunfullmäktige för antagande.

Reservation anfördes av Elina Åberg m.fl. (MP) och Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 juli 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Utlåtande

Bakgrund

Planområdet är beläget utmed Pepparvägens södra sida mellan Hökarängen och Farsta inom fastigheten Farsta 2:1 och omfattar ca 1 ha. All mark inom planområdet ägs av staden. Området består idag av naturmark; dels ett planare ängslikt område med äldre lövskog i norr, dels ett relativt brant skogsparti med barrskog i söder. Skogen genomkorsas av flera informella gångstigar och ett anlagt gång- och cykelstråk mitt i området. Området är en del av det större friyteområdet Hökarängsskogen. Inom planområdet finns några större ekar, bland annat intill gångvägen centralt i området och vid Munstycksvägen. Avståndet till Hökarängens tunnelbana är ca 650 m.



Planområdets läge.

Exploateringsnämnden anvisade 2008-03-13 mark för bostadsändamål inom aktuellt område till Peab Bostad AB. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och staden har för avsikt att sälja marken.

Tidigare beslut

Ett program för nya bostäder i Hökarängen godkändes 2005-08-18 av stadsbyggnadsnämnden. I programmet föreslogs inga hus på den aktuella platsen men det påtalades att fler bostäder utmed Pepparvägen kan förbättra sambandet mellan stadsdelarna. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2 februari 2010 att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för område vid Pepparvägen/Munstycksvägen.

Området anges i Stockholms gällande översiktsplan ÖP 99 dels som tät stadsbygd, dels som natur och park. Tät stadsbygd kan kompletteras genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. För natur och park anges att den övergripande grönstrukturens områden och stråk skall bibehållas. Den södra delen av planområdet ligger inom naturmark och strider därmed mot den gällande översiktsplanen.

Stockholm har antagit en ny översiktsplan, "Promenadstaden", som f.n. är överklagad. I denna redovisas området som pågående markanvändning: grönområde. Nynäsvägen och intilliggande områden redovisas även som ett utvecklingsbart samband mot den centrala noden i Farsta. I de fyra stadsbyggnadsstrategierna står bland annat att staden ska planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö och att behovet av innehållsrika parker, attraktiva offentliga miljöer och stråk ska säkerställas. Tillgängligheten till värdefulla grönområden ska förbättras. De gemensamma målen är att ny stadsbebyggelse ska bidra till en mångsidig urban miljö där det är mer lockande att promenera och att använda cykeln för vardagsresor.

Planförslaget

Planförslaget innebär att tre lamellhus i fyra våningar med ett- eller två trapphus vardera uppförs utmed Pepparvägen och Munstycksvägen. Totalt bedöms förslaget rymma ca 70 lägenheter. Mellan gatan och husen ligger en planterad förgårdsmark som också rymmer ramper med god tillgänglighet till entréerna. Byggnaderna förelås utföras med fasader huvudsakligen i ljus puts med inslag av t.ex. trä vid entréer och balkonger. Taken består av flacka sadeltak. Gavlarna är ca 10 m breda och balkonger och utskjutande partier är orienterade mot söder för att husen ska ge intryck av enkla, sammanhållna volymer. Byggnadernas volym och färgskala ansluter till den befintliga bebyggelsen i Hökarängen. Två mindre lekplatser anläggs på kvartersmark söder om husen. Mot naturmarken i söder får slänter anläggas. Dessa ska ansluta till den befintliga topografin så att synliga schakter undviks i möjligaste mån. Slänterna kan eventuellt utföras genom flera lägre stödmurar.



Situationsplan. Illustration: Lund & Valentin arkitektur och design.



*Söder om huset vid Munstycksvägen anläggs en mindre lekplats på kvartersmark.
Illustration: Lund & Valentin arkitektur och design.*

Då planområdet är beläget i anslutning till ett större rekreationsområde, Fagersjöskogen, görs tomterna små och släpp med natur- och parkmark skapas mellan huskropparna. De träd, bl.a. ekar, som avses att bevaras är belägna på parkmark.

Parkeringen inom området föreslås lösas genom garage under hus 1 och 2. Totalt ryms ca 45 platser i garage, vilket ger ett parkeringstal på ca 0,65 platser/lgh. Besöks-parkering föreslås lösas genom platser på gatan. Befintlig vägbana kommer att bibehållas.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Husen berörs av trafikbuller från Pepparvägen samt avlagset trafikbuller från omgivande vägnät och tunnelbana. De högsta nivåerna kommer från Pepparvägen där buller upp till ca 60 dBA ekvivalent nivå kan förekomma. Beräkningar visar att alla lägenheter får ekvivalent ljudnivå lägre än 50 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen. Balkonger får ekvivalent ljudnivå lägre än 50 dBA och maximal ljudnivå

lägre än 70 dBA. Med de aktuella planlösningarna har alla lägenheter möjlighet att uppfylla gällande riktvärden med avsteg enligt Stockholmsmodellen.



Vy mot söder i korsningen mellan Pepparvägen och Munstycksvägen. Illustration: Lund & Valentin arkitektur och design.

De två husen i norr ligger inom ett område som i gällande översiktsplan ÖP 99 betecknas som tät stadsbygd som kan kompletteras med byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. Det södra huset ligger däremot inom ett område som är betecknat natur och park. För naturområden och park att den övergripande grönsstrukturens områden och stråk skall bibehållas. På den tillhörande grönsstrukturkartan betecknas området som närmatur, dvs. parker, naturområden och rekreationsanläggningar mellan stadsdelarna. Området är en del av friområdet Hökarängsskogen som enligt sociotopkartan är av värde för naturlek, ro, promenader och som en grön oas.

Enligt områdesanalys Farsta, Värmlandsvägen och Hökarängen 2003 består området främst av triviallövskog och blandskog. I slänterna mot söder är inslaget av tall stort och intill Pepparvägen finns några ekar. Enligt områdesanalysen ligger området utanför Fagersjöskogen som är en del av Hanvedenkilen, och berörs inte heller av det ekologiskt särskilt känsliga området. Däremot ligger planområdet inom ädellövskogs-sambandet mellan Fagersjöskogen och Drevviken som fungerar som spridningskorridor och är av kommunalt naturvärde. Planområdet berör två habitatnätverk: groddjur och barrskogslevande arter.

Planförslaget bidrar till att knyta samman Hökarängen och Farsta och skapar ett bebyggt stråk längs Pepparvägen som mellan de två stadsdelarna idag är nästintill obebyggt. Detta ökar tryggheten i området, vilken kan leda till en ökad användning av stråket.



Grönstrukturen i området från områdesanalys Farsta Värmlandsvägen och Hökarängen. Karta: Ekologigruppen.

Dessa positiva sociala konsekvenser kan kompensera för de ingrepp som kommer att göras i naturmark till följd av förslaget. Planområdet ligger inom spridningskorridoren mellan Fagersjöskogen och kärnområdet Flaten, dock utanför kärnområdet i Fagersjöskogen. Det är framförallt skogsområdet med stort inslag av ekar på den östra sidan av Pepparvägen som är viktigt som ädellövskogssamband. För att behålla kontakten mellan grönområdet väster om planområdet och grönområdet öster om Pepparvägen ges husen små tomter och gröna kilar på allmän plats mellan dem bevaras. Dessa ger genomsläpplighet vad gäller bland annat sikt, tillgänglighet, samt växt- och djurliv. Detta gör även att större delen av de rekreativa värden som finns i Hökarängsskogen kommer att bevaras.

Plansamråd

Planförslaget sändes ut på samråd och på remiss under tiden 23 november 2010– 4 februari 2011. Öppet hus hölls mellan 18:00-20:00 den 18 januari i Hökarängsskolan. Länsstyrelsen ansåg att bullervärdena bör regleras genom en planbestämmelse för att säkerställa att en god ljudnivå uppnås. Vidare ansåg man att lägenhetsutformningen tydligare behöver redovisas i utställningsskedet för att tydliggöra hantering av buller

och s.k. tyst sida. *Lantmäterimyndigheten, Farsta stadsdelsnämnd, Trafikverket, Stockholms brandförsvaret, Stockholm Vatten, Fortum värme och Fortum distribution* hade inget att erinra. *Naturskyddsföreningen Stockholm och Söderort* saknade underlag och miljöutredning kring bl.a. värdefulla arter samt efterfrågade redovisning och kompensation av förlorade natur- och rekreationsvärden. Föreningen ansåg att de två husen närmast Hökarängen kan accepteras med några restriktioner. *Exploateringsnämnden* var positiv till förslaget. *Trafikkontoret* hade synpunkter på gatusektionens bredd och ansåg att parkeringstalet bör höjas till 1,0. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* avstyrkte förslaget för att spara mark som har betydelse för Fagersjöskogens ekologiska och rekreativa värden. *Skönhetsrådet* beklagade att platsen markanvisats eftersom det innebär ingrepp i värdefulla natur- och rekreationsstråk men konstaterade att byggnaderna placerats väl och är volymmässigt anpassade till omgivningen. *Handikapprådet* beklagade att inte samtliga hus fått garage samt har synpunkter kring utrymnings-säkerhet. *Telia Sonera Skanova* önskade att så långt som möjligt behålla befintlig teleanläggning i sitt nuvarande läge.

Sammanlagt inkom 4 sakägare och boende med synpunkter på förslaget. Dessa påpekade främst att förslaget kommer ha negativa konsekvenser för det rika och värdefulla växt- och djurlivet och de rekreationsstråk som finns i området. (För en utförlig redovisning se bilagd samrådsredogörelse).

Utställning

Detaljplaneförslaget var utställt under tiden 1 – 29 juni 2011. Flertalet remissinstanser avstod från att lämna yttrande eller hade ingen erinran. *Fortum* önskade ett u-område parallellt med Munstycksvägen, vilket vid senare kontakt med Fortum har visat sig ej nödvändigt. 4 yttranden inkom från intresseorganisationer och boende med ungefär likalydande synpunkter som framfördes under samrådet. (För en utförlig redovisning se bilagt utställningsutlåtande).

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Farsta är en av de tyngdpunkter som pekas ut i "*Promenadstaden*". Strategin är att koppla samman stadens delar och att utveckla ny sammanhängande bebyggelse i strategiska lägen och vid viktiga stråk. Planområdet är beläget intill ett av de få stråk som har potential att utvecklas som ett bebyggt samband mellan stadsdelarna Hökarängen och Farsta. Stadsbyggnadskontoret anser därför att den föreslagna placeringen är lämplig trots det ingrepp som det medför i naturmarken. Den föreslagna bebyggelsen har anpassats så att den ansluter i karaktär och skala till intilliggande bebyggelse i Hökarängen och utgör ett värdefullt tillskott till stadsmiljön. Bebyggelsen bidrar till att knyta samman de nyligen uppförda husen i kv. Blå Jungfrun med Hökarängen och bildar därmed ett kontinuerligt stadsstråk mellan stadsdelarna. Husen är placerade med generösa släpp av bevarad naturmark, vilket dels ger ett lummigt och grönt intryck men också möjliggör att områdets funktion som grönt samband kan bibehållas. De ur ekologisk synpunkt värdefulla brynzonerna som finns i närområdet kan i stor utsträckning kan vara kvar.

Stadsbyggnadskontoret anser att den nya bebyggelsen ur stadsbildssynpunkt utgör ett positivt tillskott och att det är positivt med bostadsrätter i ett område som till övervägande del består av hyresrätter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Elina Åberg m.fl. (MP) och Maria Hannäs (V) enligt följande.

Vi föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå vidare planarbete, samt att vidare anför följande:

Inom stadsdelen finns utrymme för förtätning utan att exploatering sker på värdefull naturmark. Detta område utgör del av ett viktigt spridningsstråk i stadens grönsstruktur. Det är inte acceptabelt att staden som vinnare av utmärkelsen Green European Capital påstår att ny bebyggelse inte sker på värdefull naturmark när sådan exploatering sker kontinuerligt.

Det finns ett värde i att binda ihop stadsdelar och att göra gångvägar och andra förbindelseänkar trygga. Men då borde planeringen också utgå från detta och i detta fall planläggning ske längs hela Pepparvägen mot Farsta. Detta tillskott på tre hus binder varken ihop stadsdelarna eller gör förbindelsen tryggare, men exploaterar värdefull naturmark.