



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2012-06-14

Förslag om detaljplan för delar av kvarteret Borrsvängen med mera i Gubbängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för delar av kvarteret Borrsvängen med mera i Gubbängen.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

HEBA Fastighets AB har för avsikt att uppföra två bostadshus med 56 lägenheter och ett garage norr om Internationella Engelska skolan i Gubbängen. All mark inom planområdet ägs av staden.

Förvaltningen föreslår att det västra huset (Hus 1) placeras längs med angöringsgatan för att möjliggöra en utökning av gårdsytan. Planerat garage bör studeras för att om möjligt utöka antalet platser. Sammantaget anser förvaltningen att det är ett bra planförslag som bidrar till fler bostäder i ett attraktivt område.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Exploateringsnämnden anvisade i december 2010 mark till HEBA Fastighets AB för byggnation av bostäder, hyresrätter, norr om Internationella Engelska skolan i närheten av Gubbängens centrum. Föreslagna flerbostadshus kommer dels att byggas på egen tomt och dels på markanvisat område. Planområdets västra del utgörs av HEBA:s egen tomtträtt. Den östra delen som markanvisats är parkmark som anses ha ett lågt rekreativsvärde.

All mark inom planområdet ägs av staden. Delar av fastigheten Borrsvängen 8 är upplåten med tomtträtt till HEBA Fastighets AB. Borrsvängen 13 ägs av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Resten av planområdet utgörs av parkmark.

Förslaget har remitterats till Färsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 15 juni.

Remissen i sammanfattning

Planens syfte är att uppföra två lamellhus i fyra våningar med 56 lägenheter. Under gården till det östra huset möjliggörs ett garage. All mark inom planområdet ägs av staden.

Den nya översiktsplanen – Promenadstaden – ger stöd för de nya bostäderna. I stadsbyggnadsstrategierna står det bland annat att staden ska planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö. Bebyggelsen ansluter sig till befintligt bebyggelsemönster och struktur. En förtätning i ett bra kollektivtrafikläge har fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv.

Planområdet utgörs av kvartersmark och parkmark. De östra delarna bedöms ha låga rekreativa och ekologiska värden. Marken består av lera och morän med berg i dagen och växellagringar. Risken för ras eller skred kommer att utredas inför byggnationen.

Befintliga hus vid planområdet är tidstypiska och välbevarade exempel på 1940-talets enkla förortsbebyggelse med smalhus i tre våningar. Planområdets västra del utgörs till viss del av en plan öppen gräsmark med svag lutning mot angöringsytan vid skolan. Här finns en mindre grusad parkeringsyta och vegetation bestående av sly och träd mot angöringsgatan.

Den östra delen utgörs av halvöppen hållmark med berg i dagen. Det finns uppvuxna stora tallar och enstaka medelstora lövträd. Hållmarken ligger i förhållande till angoringsgatan högre och nivåskillnaden har tagits upp med en stödmur.

Befintlig bebyggelse är både grön- och gulklassad enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Grönklassad bebyggelse anses vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gulklassad bebyggelse anses ha ett visst kulturhistoriskt värde. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka områdets grönklassade bebyggelse negativt.

Föreslagen bebyggelse

De två lamellhusen placeras utmed Internationella Engelska skolans angoringsgata. Husen placeras indragna med ojämna avstånd från gatan på grund av områdets topografiska förutsättningar. Parkering löses med garage under gård och kantstensparkering. Gården ovanför garaget nås via en trappa från angoringsgatan men även direkt från det östra huset.

Det västra huset (Hus 1) uppförs i fyra våningar med två trapphus. Byggnaden får viss förgårdsmark som utgör buffertzoon mot gatan. Marken lutar svagt i nord-sydlig riktning. Entréerna kommer att höjas upp och nås med trappa och ramper.

Östra huset (Hus 2) följer bergsformen och är något längre än det västra huset. Byggnaden är mer indragen från gatan och sektioneras trapphusvis i tre delar. Nedtrappningen följer berget form västerut. Byggnaden uppförs i fyra till fem våningar med en tillgänglig entré intill vändplanen och i anslutning till garagets infart. Alla trapphus har utgång mot den upphöjda gården. Tre invändiga ramper i källarvåningen med lutning 1:12 tillgängliggör nedtrappningen av huset.

Byggnaderna uppförs i putsade fasader i en ljus kulör. Balkongernas räcken tar upp den rödbruna färgskalan i skolan på andra sidan gatan. Taken utformas som sadeltak som kläs med rött tegel.

Utemiljö

Den befintliga gårdsmiljön i planområdets västra del utgörs delvis av en grusad parkeringsplats. Parkeringsplatserna placeras om och kompletteras av rumsbildande planteringar. De träd som behöver fällas återbrukas som balanslek. Naturstensblock från platsen blir skyddskant till sandlådan. Det östra huset får sina uteplatser ovanpå garaget och på anslutande naturmark. Gården tillgängliggörs från gatan med trappor.

Gator och trafik

En viktig del av projektet är att kvartersgatans utformning och funktion förbättras. Gatan kommer att bli mer stadsmässig och kompletteras med ny belysning, plantering och tvåradiga kantstensparkeringar.

De få bilar som åker på gatan idag är företrädesvis transporter till och från skolan. Antalet bilar kommer att öka. Parkering för boende i de nya husen sker i garage, 12 platser, och kantstensparkering, 22 platser. Det innebär ett parkeringstal på 0,6 vilket motiveras med planområdets goda kollektivtrafikläge. Totalt anordnas 84 parkeringsplatser för cyklar vilket ger 1,5 cykelplatser per lägenhet.

Enligt ett upprättat avtal mellan parterna (SISAB och HEBA) kommer angöringsgatan att bli en gemensamhetsanläggning. Angöringsgatans ombyggnad och gestaltning bekostas av byggherren.

Tillgänglighet och avfallshantering

Planförslaget bedöms inte innebära några svårigheter avseende tillgängligheten. Förslaget följer stadens utemiljöprogram. Avfallshanteringen kommer att ske med nedgrävda sopkasuner utmed skolans angöringsgata.

Grönkompensation

Grönkompensation föreslås ske genom uppfräschning av närliggande naturområde och Gubbängsparken, eventuellt även genom att byggherren bidrar till upprustning av parklekar. Nya träd ska planteras utmed angöringsgatan.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förslaget stämmer väl överens med Stockholms översiktsplan. I strategierna nämns bland annat att sammanhängande och attraktiva stadsmiljöer ska skapas och att kompletteringsbebyggelse ska planeras i goda kollektivtrafiklägen. Föreslagna byggnader ansluter både i form och volym till befintlig bebyggelsestruktur vilket också är i linje med översiktsplanens intentioner.

Gubbängen är en attraktiv boendemiljö. I stadsdelen finns god tillgång till social och kommersiell service. Det finns bland annat flera skolor, förskolor, vårdcentral, folktandvård, restauranger, butiker, bibliotek och även en teater.

Den 9 maj hölls ett samrådsmöte där ett tjugotal personer närvarade. Den kritik som framfördes gällde främst placeringen av det västra huset (Hus 1), som flera ansåg inkräktade på utemiljön till HEBA:s befintliga hus norr om föreslagen nybyggnation.

Föreslagen bebyggelse

Förvaltningen är positiv till byggnation av de två husen men anser att det västra huset (Hus 1) är felplacerat. För att öka avståndet till befintligt hus norrut mot Gubbängsvägen borde huset placeras längs med angöringsgatan. Förgårdsmark kan vara trevligt men skapar samtidigt problem med ramper och trappor. Vid nybyggnation bör sådana hinder undvikas. En justering av husets läge gör också att ett större parkrum skapas mellan husen.

Det östra husets (Hus 2) placering är bra i förhållande till kringliggande hus. Området är kuperat och avståndet är ganska stort mellan befintliga hus och planerad nybyggnation. Fem våningar vid garagedelen är något högt men kan accepteras då det vetter ut mot gatan och skolan. Ett garage med endast 12 parkeringsplatser förefaller dock vara otillräckligt.

Nivåskillnaderna som finns gör att tillgängligheten blir sämre. Gården som skapas ovanför garaget nås via trappor eller entréer. På grund av nivåskillnaderna behövs invändiga ramper för att komma till entréerna. Förvaltningen anser att om ramper inte kan undvikas bör lutningen på ramperna vara 1:20 (5 centimeter per meter) istället för 1:12 (8 centimeter per meter). På så sätt blir tillgängligheten bättre för personer med funktionsnedsättning.

I förslaget nämns att nedgrävda sopbehållare kommer att användas för bostädernas hushållsavfall. Hur husens källsortering ska lösas saknas dock i förslaget.

Utemiljö

Det är inte helt lätt att få en uppfattning om hur de förslagna husens utemiljöer ska gestaltas. Det västra husets (Hus 1) gård kommer att delas med HEBA:s två befintliga hus. I planförslaget upptas en ganska stor del av gårdsytan av parkeringsplatser, vilket ger ett något trist intryck. Som förvaltningen förstår det görs den befintliga asfaltsytan större för att ersätta nuvarande parkering på gården.

Om det västra huset placeras längs med gatan ökar gårdens omfattning något, vilket är behovligt. I planförslaget nämns att det ska finnas plats för lektyor men inget om vad de ska innehålla. Eftersom mer än hälften av lägenheterna kommer att utgöras av tre- och fyrrumslägenheter kommer det vara många barnfamiljer som flyttar in i de nya bostadshusen. Ett mer utförligt förslag för gårdens utformning hade varit intressant att ta del av.

Det östra huset (Hus 2) får enligt förslaget en mycket liten gårdsyta. Det är en brist att endast det överbyggda garaget utgör husets utemiljö. Det östra huset kan dessutom antas innehålla fler lägenheter än det västra då det är ett större hus.

Det är mycket träd och övrig växtlighet inom planområdet. Rekreativsvärdet för boende är nog främst inom den markyta där det västra huset avses byggas. Förvaltningen utgår från att så mycket som möjligt av träd och grönska sparas. Det positiva med en ny gård är att det skapar en mer rumslig karaktär.

Grönkompensation

Som grönkompensation föreslås att Gubbängsparken och närliggande naturområde åtgärdas, möjligen genom medverkan till upprustning av parklekar. Förvaltningen har vid tidigare kontakter med exploateringskontoret föreslagit upprustning och omdaning av parkleken Nybygget i Gubbängen samt upprustning av Gubbängstorget (framför Moment:Teater) som grönkompensationsåtgärder. Förvaltningen står fast vid dessa önskemål.

Garage och trafik

Ett parkeringstal på bara 0,6 per lägenhet är mycket lågt. Motiveringen att området har god tillgång till kollektivtrafik är tveksam. Drygt hälften av lägenheterna är trerumslägenheter och större och därmed är det sannolikt att bilinnehavet överstiger parkeringstalet 0,6.

Det är bra att ett garage byggs men ett garage med 12 platser förefaller vara i minsta laget. En grön fasad på garaget är ett trevligt inslag. Förvaltningen föreslår att garagets omfattning utreds ytterligare för att se om det finns möjligheter att utöka antalet platser.

Angöringsgatans nuvarande utformning kan mest beskrivas som en bakgata. Den är smal, cirka 4,7 meter, och därtill kommer en gångbana på skolans sida. Om förvaltningen tolkat förslaget rätt måste gatan breddas genom att grönytan på skolans baksida tas i anspråk så att en tvåsidig kantstensparkerings ska rymmas. Den befintliga gångbanan tas bort och ny gångbana anläggs på norra sidan vid bostadshuset.

Det är positivt att gatan förses med ny belysning. Det ökar tryggheten och gör även området trevligare. Om utrymme kan skapas för ett antal träd längs gatan skulle det förhöja trivsamenheten ytterligare.

Gatan blir en gemensamhetsanläggning som SISAB och HEBA ansvarar för. Renhållning, snöröjning, parkeringsfrågor och andra underhållsinsatser belastar därmed endast fastighetsägarna.



Sammantaget anser förvaltningen att det är ett bra planförslag som bidrar till fler bostäder i ett attraktivt område.

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

Bilagor

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning
3. Plankarta