



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2013-06-13

Detaljplan för område vid Lingvägen i Hökarängen och Farsta

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslaget till detaljplan för område vid Lingvägen i Hökarängen och Farsta.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Thomas Kultti
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för ett område vid Lingvägen i Farsta och Hökarängen. Förslaget omfattar sex punkthus med cirka 130 lägenheter. Husen är mellan fem och tio våningar och kommer att upplåtas med hyresrätt. Området är idag ett skogsområde med stort rekreativvärde beläget mellan Kvickenstorpsskolan och tunnelbanespåret.

Behovet av bostäder är stort och ett tillskott med 130 lägenheter är välbehövligt. Förvaltningen tycker dock det är beklagligt att skogsområdet försvinner. Om bostadsområdet ändå kommer till stånd är det av yttersta vikt att så mycket som möjligt av träd och växtlighet bevaras.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsmiljö.

Bakgrund

Ett område vid Lingvägen i Farsta och Hökarängen, mellan tunnelbanespåret och Kvickenstorpsskolan, markanvisades till JM av exploateringsnämnden i januari 2011. Ansökan från JM var ett förslag med sju mindre punkthus med fyra våningar och totalt cirka 130 lägenheter. Det förslaget tog större markyta i anspråk än det nu aktuella förslaget.

Startpromemorian godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2012. Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att till nästa skede återkomma med ett förslag där husen är ett par våningar högre.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat detaljplaneförslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 14 juni.

Remissen i sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse av cirka 130 lägenheter, som upplåts med hyresrätt, i sex hus med fem till tio våningar. Byggnationen föreslås på del av fastigheten Farsta 2:1 som är ett område vid Lingvägen i Hökarängen och Farsta. Planen syftar också till att bevara delar av naturområdet för lek och rekreation.

Ekpartiet som finns i planområdet ingår i ett större kärnområde för ekar som sträcker sig mot sydöst. Området ingår också i habitatnätverken för groddjur och barrskogsfåglar. Habitatnätverkens kvaliteter och sammanbindningsgrad är högst väsentlig för arters möjlighet att överleva på sikt i området.

Det finns stigar och visst slitage i skogen som bekräftar att området används för rekreation. Skogen används mycket av förskolebarn och barn i förskoleklass. Landskapet är kuperat och planområdet är beläget på en nord-sydlig bergrygg. Den totala höjdskillnaden är cirka 15 meter.

Intill planområdet ligger kvarteret Farinet, ett bostadshus som är grönklassificerat av Stockholms stadsmuseum och anses som kulturhistoriskt intressant.

Inom en radie av en kilometer finns sex förskolor och fyra skolor, varav en är Kvickenstorpsskolan. Det är cirka en kilometer till kommersiell service i Farsta centrum. Avståndet till Hökarängens tunnelbanestation är ungefär 800 meter och till Farsta är det cirka tusen meter.

Planförslaget

Förslaget medger sex punkthus med fem till tio våningar som står på var sida om den nya gatan. Antalet lägenheter är totalt cirka 130. Parkering av bilar sker i garage i två plan under de tre västra husen. Garagen är i suterräng mellan husen med infart från gatan. Gårdarna ligger upphöjda ovanpå garagen och ansluter i nivå till skogen i backen. Alla entréer till husen är mot gatan. Samtliga lägenheter får balkong eller uteplats.

Husen kommer att få en dämpad färgsättning i gröna kulörer och jordfärger. Husvolymerna trappas i backens riktning och har pulpettak. Mellan gatan och husen i öster skapas en båtformad gård. Gatan avslutas med ett torg där bilar kan vända.

En ny lokalgata anläggs för den nya bebyggelsen. Gatan utgår från Lingvägen och går i samma nivå in i planområdet längs med den naturliga höjd som planområdet utgörs av.

Parkeringsstalet uppgår till 0,7 platser per lägenhet. Parkering sker till största delen i garaget under husen. Parkering kommer även att ske i markplan längs lokalgatan och till viss del på den gårdsyta som bildas mellan husen. Parkeringsstalet för cykel föreslås till 1,5 platser per lägenhet.

Hushållsavfall föreslås lämnas i nedgrävda behållare som placeras ut på två ställen. Avståndet till behållarna blir högst 25 meter från entré.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Det kommer att bli svårt att spara större träd inom 10 meter från zoner där det kommer att sprängas och schaktas. Bebyggelsen placeras så att så mycket som möjligt av naturmarken i söder sparas. Karaktären av området kommer att ändras och vissa stigar kan tappa sin småskalighet. Upplevelsen av att vara i en skog minskas.

Grönkompensation föreslås i form av förtydligande av entréer i området och skyltning för att namnge trädarter. Ängen vid Kvickenstorpsskolan kan iordningställas för bollspel med mera.

Den nya bebyggelsen blir ett tillskott till befintlig, relativt storskalig bebyggelse. Ljudnivån från trafiken tilltar med våningshöjden. Från fjärde våningen och uppåt krävs bulleråtgärder som exempelvis avskärmning vid balkong. Den maximala ljudnivån domineras av ljud från tunnelbanan och Lingvägen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Plansamråd anordnades den 14 maj på Farsta bibliotek. Ett femtontal personer besökte mötet. En majoritet var boende i kvarteret Farinet som gränsar till planområdet. Kritiska röster hördes om förslaget. Man ville bevara skogen och man ansåg att de föreslagna husen var för höga.

Det behöver byggas många bostäder inom Stockholms stad. Farsta har stor utvecklingspotential och är utsedd som en av nio tyngdpunkter i ytterstaden. Stadsbyggnadsstrategin för Tyngdpunkt Farsta omfattar sex övergripande planeringsfrågor varav en handlar om att skapa ett attraktivt boende. I strategin ingår bland annat att minska bostadssegregationen och förtäta i kollektivtrafiknära lägen.

Området som föreslås för byggnation är ett skogsområde som används frekvent av människor i olika åldrar. Myllret av tydliga stigar i olika riktningar är ett tecken på att skogen används mycket och ofta.

Förvaltningen håller inte med om att förslaget överensstämmer med Stockholms översiktsplan, *Promenadstaden*. Inte heller motsvarar den strategierna för Tyngdpunkt Farsta som området gränsar till. Båda dokumenten talar om att koppla samman stadsdelar. Enligt översiktsplanen är de övergripande målen att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer vilket planförslaget inte bidrar till i någon högre grad.

Problemet med de föreslagna husen är inte antalet eller höjden. Det är stor nivåskillnad i området och de högsta delarna av husen är mot tunnelbanespåret och stör inte sikten för andra boende. Bekymret är snarare att detta är ett skogsområde som har ett värde för närområdet. Förvaltningen ställer sig därför något tveksam till byggnation i området.

Föreslagen bebyggelse

De sex punkthusen placeras på ömse sidor av en ny lokalgata. Lingvägen föreslås förlängas in i bostadsområdet och den nya lokalgatan avslutas med en vändplan. Vändplanen sammankopplar inte området med någon annan del av Farsta.

Området sluttar ganska brant och garage i två våningar placeras under de tre husen som är närmast tunnelbanespåren. Husens skiftande våningshöjd, mellan fem och tio våningar, kan motiveras av höjdförhållandena i terrängen. Ett av punkthusen kommer att hamna framför en del av kvarteret Farinet. Den delen är tämligen mörk då det är gott om träd framför fasaden. Flertalet av träden kommer dock att

tas ner för att möjliggöra bebyggelse. Det hade varit önskvärt med illustrationer som bättre tydliggör hur befintlig bebyggelse påverkas av föreslagna bostadshus.

Garaget har två infarter varav en vetter mot gaveln på kvarteret Farinet. Parkeringstalet är 0,7 platser per lägenhet. Det är bra att flertalet bilplatser ryms i garage. Att förlägga övriga parkeringsplatser i anslutning till den gård där barn ska leka och plats ska ges för rekreation förefaller däremot inte så välplanerat. Det kanske är möjligt att inrymma fler platser i garagets två plan eller så kan parkeringstalet sänkas något. Införande av bilpooler kan vara en idé för att få ner antalet bilar i området.

Cykelparkeringstalet föreslås till 1,5 platser per lägenhet. I flera av stadens strategidokument framhålls att biltrafiken måste minska till fördel för kapacitetsstarka färdmedel som kollektivtrafik, cykel och gång. Inte bara infrastrukturen för cyklister behöver förbättras. Även en höjning av parkeringstalet för cykel kan öka cykelresandet.

Tillgänglighet och avfallshantering

I *En stad för alla*, stadens riktlinjer för tillgänglighet, fastställs att det inte ska vara mer än 10 meter från entré till avfallsbehållare. I förslaget anges att de underjordiska avfallsbehållarna kommer att finnas inom 25 meter från entréer. Möjligheterna till källsortering nämns inte i förslaget. Med tanke på att planerat bostadsområdet ligger långt från service av olika slag förutsätter vi att källsorteringen kan lösas inom fastigheten.

Skolor, förskolor och gruppbostäder

I förslaget nämns att det finns ett flertal skolor och förskolor på nära håll. Men framtiden är oviss för utvecklingen av skolorna i området, dels på grund av utbildningsnämndens beslut att avveckla Farsta gymnasium, dels på grund av osäkerheten kring hur omfattande bostadsbyggandet kommer att bli i området. Behovet av förskoleplatser är därför inte helt klart men för 130 bostäder finns behov av en ny förskola med minst två avdelningar.

Planer för bebyggelse, cirka 100 bostäder, finns även för fastigheten Anisen lite längre bort nära Lingvägens södra ände. Där har förvaltningen en tillfällig paviljongförskola. De båda bostadsprojekten kan ses som en enhet vad gäller tillgången till förskoleplatser. Paviljongen har tre avdelningar idag och dessa måste ersättas vilket gör att det totalt finns ett behov av sex till åtta avdelningar förskolor.

Det råder brist på gruppboheter i Stockholms stad. Förvaltningen anmäler därför ett behov av två gruppboheter med plats för sex personer per gruppbohet.

Natur

Den största delen av skogen kommer att försvinna om de sex punkthusen byggs. Där större bergsprängningar och schakter kommer att utföras blir markförhållandena så förändrade att träd 10 meter eller närmare måste fällas.

Ekarna i området ingår i ett kärnområde för ekar. För att grodor och barrskogsfåglar ska överleva på sikt är habitatnätverken som finns i området för dessa djur mycket viktiga. Dessa värden blir svåra att bevara vid en byggnation av boheter.



Vy mot söder i skogsområdet

Grönkompensation

Det är små förbättringar som föreslås som grönkompensation i planförslaget. Förvaltningens förslag är att före detta parkleken Kryddboden rustas upp. Parken behöver inte mer lekutrustning men grönytorna som finns i parkområdet behöver utvecklas.

Sammanfattningsvis kan konstateras att staden är i stort behov av boheter. Ett tillskott med 130 lägenheter är välbehövligt. Förvaltningen tycker dock det är beklagligt att skogsområdet försvinner. Om bostadsområdet ändå kommer till stånd är det av yttersta vikt att så mycket som möjligt av träd och växtlighet i övrigt bevaras.



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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för område vid Lingvägen i Hökarängen och Farsta