

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 508

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2014-05-22

Detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1 utmed Herrhags- vägen och Lingvägen i Tallkrogen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1 utmed Herrhagsvägen och Lingvägen i Tallkrogen.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Å Håkansson
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Vid Gubbängens norra tunnelbaneentré föreslås byggnation av cirka 300 studentlägenheter i form av två lamellhus med fyra våningar och ett punkthus med åtta våningar. Dessutom föreslås ett lägre hus innehållande lokaler. Gemensamma uteplatser med ljudavskärmning anläggs på gårdarna. Husen är placerade vid tunnelbanespåren. Bullerutredningen visar att samtliga lägenheter klarar riktvärdet för acceptabel ljudnivå.

Det råder stor brist på studentlägenheter i Stockholm. Placeringen i närheten av Gubbängens tunnelbanestation är utmärkt även om området är utsatt för ljudstörningar. Förvaltningen anser att parkeringstalet ska minskas och att ytorna för gemensamma uteplatser istället ska ökas.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Exploateringsnämnden anvisade den 15 mars 2012 mark för studentbostäder i Tallkrogen till Järntorget Bostad AB. Det råder brist på studentbostäder i Stockholm och de cirka 300 föreslagna lägenheterna är ett välbehövligt tillskott. Planområdet har ett utmärkt kommunikationsläge i nära anslutning till Gubbängens tunnelbanestation.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 23 maj.

Remissen i sammanfattning

Området ligger i anslutning till Gubbängens norra tunnelbane-entré och utgörs till största delen av blandskog. Partier med hållmark och berg i dagen förekommer. Troligen kommer en del gamla granar utanför planområdet att avverkas i samband med byggnationen. Naturmarken genomkorsas av stigar vilket visar att marken utnyttjas för rekreation.

Området har ekologiska värden och ingår i habitatnätverken (livsmiljöerna) för barrskogsfåglar. Inom området är det stora nivåskillnader och i de lägre partierna förekommer vattensamlingar med stående vatten där reproduktion av groddjur kan förekomma.

Planområdet är obebyggt och nederbörden infiltreras i marken. En del av nederbörden samlas i våtmarken mellan Lingvägen och tunnelbanespåret. Ekologiskt sett är detta en värdefull typ av biotop. Våtmarken kommer inte att kunna bevaras när marken bebyggs. Avsikten är att en ny våtmark anläggs på någon plats i Majroskogen som kompensation. Förutsättningar ska skapas för ett hållbart omhändertagande av dagvatten i området.

Planområdet gränsar i sydväst mot Herrhagsvägen och i öster mot Lingvägen. Planförslaget utgår från att högsta tillåtna hastighet på gatorna är 40 kilometer i timmen. Cykelbanor löper längs Lingvägens båda sidor.

Planförslaget

Förslaget gäller byggnation av drygt 300 studentlägenheter i området norr om tunnelbanestationen. Utmed Herrhagsvägen, väster om spåren, placeras ett lamellhus med knappt 100 lägenheter, och på östra sidan spåren, mellan Herrhagsvägen och Lingvägen, byggs drygt 200 lägenheter i ett punkthus och ett lamellhus. Lamellhusen byggs i fyra våningar med suterräng mot spårområdet och punkthuset uppförs i åtta våningar. Ljudavskärmade uteplatser anordnas mot spårområdet.

En ny torgplats bildas mitt emot tunnelbaneentrén. Vid torget placeras en mindre byggnad i två plan med lokaler som kan inrymma exempelvis gym och café.

Byggnaderna gestaltas som ett nutida tillägg i samspel med befintlig bebyggelse. Fasadmaterialet är puts som har en vit grundton.

Parkeringsstalet uppgår till knappt 0,1 plats per lägenhet. Det låga talet motiveras av att bostäderna är belägna i närheten av tunnelbanestationen. Cykelparkeringsstalet är 1,0 per lägenhet.

Naturmark sparas mellan lamellhuset på Herrhagsvägen och närmaste villa. Stadens tillgänglighetsmål klaras och handikapp-parkering kan anordnas på kvartersmark. Sophämtning föreslås ske manuellt från sopbehållare på kvartersmark i nära anslutning till gata. Grovsoprum kan anordnas inom fastigheterna.

Konsekvenser av förslaget

Exploatering enligt planförslaget medför att stora delar av området blir hårdgjort med snabb avrinning som följd. En fördröjning av dagvattnet föreslås i utjämningsmagasin på tomtmark med uppsamling och pumpning av utjämnade flöden till anslutningspunkter för dagvatten. Möjligheterna att inrymma fördröjningsmagasin inom tomtmark bedöms som goda.

Dagvatten kan på olika sätt bidra till att skapa attraktiva inslag i boendemiljön. Det kan vara gröna tak, genomsläppliga markbeläggningar och infiltrationsdiken. Dagvatten kan även nyttjas för bevattning och bidra till fördröjning.

Samtliga lägenheter är enkelsidiga. Med hjälp av indragen fasad och glasad gavel mot de bullerutsatta sidorna klaras riktvärdet för acceptabel ljudnivå utanför fönster i alla lägenheter.

Grönkompensation föreslås genom upprustning av Gubbängsparkens parklek, Nybygget. En damm för groddjur anläggs i lämpligt läge i Majroskogen. Nya träd planteras som kompensation för de träd som fälls vid utbyggnaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte om förslaget ägde rum den 8 april. Från allmänheten deltog två personer. Uppslutningen på mötet kan tolkas som att förslaget är tämligen okontroversiellt.

Förslaget att uppföra studentbostäder i Gubbängen överensstämmer med översiktsplanens mål att bygga bostäder i kollektivtrafikhöga lägen och målet om ett levande stadsliv i alla delar av staden.

Föreslagen bebyggelse

De föreslagna byggnaderna passar väl in på platsen och de bidrar till att binda ihop Tallkrogen och Gubbängen. Punkthuset blir ett riktmärke för tunnelbanans norra entré och en pendang till höghuset vid Gubbängstorget.

Placeringen av huset på Herrhagsvägen kan tyckas väl nära den villa som gränsar till planområdet. Villan har dock inga fönster som vetter mot söder vilket gör att förvaltningen tycker att läget är acceptabelt. Däremot kan ifrågasättas om det är rimligt att del av planerad byggnad hamnar i direkt anslutning till avgränsningen ner mot tunnelbanespåret. Detsamma gäller lamellhuset på Lingvägen som också hamnar nära spårområdet. Alla lägenheter är enkelsidiga vilket innebär att bostäderna i suterrängplan sannolikt blir mörka, något som dock kan accepteras.

Husens utformning passar väl in i omgivningen men några detaljer förvånar. Enligt översiktsplanen ska det vid bebyggelse i ytterstaden åstadkommas en mer stadsmässig gatumiljö. I förslaget saknar lamellhusen entréer mot gatan, vilket inte kan anses som stadsmässigt. En stängd fasad mot gatan ser inte bara tråkigt ut, det bidrar också till otrygghet. Förvaltningen föreslår att denna utformningsdetalj studeras vidare.

Tvåvåningsbyggnaden som föreslås inrymma lokaler för café och gym blir ett positivt tillskott i stadsdelen. Torgytan och förbindelsen som skapas mellan Herrhagsvägen och Lingvägen blir, utöver ingång till husens entréer, även en trevlig genväg till tunnelbanan.

Uteplatser och parkering

Gemensamma uteplatser föreslås anordnas på två platser, båda relativt små och i direkt anslutning till tunnelbanespåret. Ingen av platserna kan betraktas som särskilt attraktiv och det är tveksamt hur mycket de kommer att användas.

Oavsett var uteplatser placeras så hamnar de av naturliga skäl nära tunnelbanespåren. Det skulle dock vara bättre om de var större, vilket enkelt kan åstadkommas genom att minska antalet parkeringsplatser. Ett annat alternativ, eller komplettering, är att utreda möjligheten att anordna gemensamma terrasser på taken.

Parkeringsstalet i planförslaget är lågt men det är ändå väl många platser för ett studentboende. Enligt förvaltningen är det rimligt att det finns ett par handikapplatser, men mer än så behövs inte. Studentlägenheterna ligger i direkt anslutning till tunnelbanan och har därmed mycket goda kommunikationer. De boende gynnas mer av att få tillgång till större gemensamma uteplatser än av bilplatser. Större uteplatser istället för parkeringar ger också bättre utemiljö för närmast liggande villa på Herrhagsvägen.

Om det finns behov av bil kan en bilpool vara ett alternativ. Cykelparkeringsstalet som föreslås är lagom. De cykelparkeringar som anläggs utomhus bör byggas med väderskydd.

Avfallshantering

Föreslagen hantering av hushållsavfall blir inte särskilt praktisk. Sopbehållare är placerade längs med Lingvägen trots att det saknas entréer mot gatan. För huset vid Herrhagsvägen är sopbehållarna placerade närmare portarna. Det ser ut som om hämtningen av sopor blir knepig då sopkärlen måste kärras över gång- och cykelbanan ut till gatan.

Inget nämns om hur centrumhusets sophantering ska lösas. Det kommer att finnas grovsoprum men möjlighet till källsortering ser ut att saknas. För närvarande finns en återvinningsstation på

närbelägna Kistvägen. Vid nybyggnation bör det dock vara krav på källsortering inom fastigheten.

Miljöfrågor

De miljöfrågor som berörs av planförslaget är buller och dagvatten. Enligt de utredningar som gjorts klaras kraven inom dessa områden. Hårdgjorda ytor betyder snabb avrinning. Om ytorna för parkering minskas kan den hårdgjorda markbeläggningen minskas till fördel för grus- och grönytor med större genomsläpplighet. I förslaget finns goda idéer om hur dagvattnet kan användas för bevattning med mera.

Ungefär 200 tunnelbanetåg per dygn passerar spårområdet och åtgärder krävs för att klara bullerkraven. Bland annat förses ett antal lägenheter med balkonger med glasade gavlar. De är placerade på tvären, i ett prång sett från spårsidan och Lingvägen. Detta är en udda lösning, men acceptabel om det inte kan lösas på annorlunda vis. Möjligheten att använda balkongerna blir dock begränsad.

Natur och grönkompensation

Förvaltningen har inga synpunkter på att naturmarken norr om huset på Lingvägen planläggs som park. Området består av gles skog och en fin bergknalle. Vi avser att behålla karaktären som området har idag.

Den del av planområdet som vetter mot Herrhagsvägen används som promenadstig och för hundrastning. Marken kanske inte har ett högt ekologiskt värde men den är en trevlig tillgång med stora uppvuxna träd och fågelliv. Förvaltningen tycker att det är av betydelse att så många träd som möjligt sparas och att så stor del som möjligt av området bevaras.

Området vid Lingvägen är mer svårtillgängligt, brant och delvis vattenfyllt. Det används inte alls eller i ringa omfattning.

Då det är ett grönområde som ska bebyggas föreslår förvaltningen att all grönkompensation satsas på en upprustning av Gubbängsparken. Förslaget att anlägga en groddamm i Majroskogen har ingen hög prioritet då det redan finns flera groddammar i den skogen.

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

Bilagor

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning
3. Plankarta