

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2015-03-26

Detaljplan för Anisen och del av Farsta 2:1 i Hökarängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för Anisen och del av Farsta 2:1 i Hökarängen.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Å Håkansson
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för fem bostadshus om totalt cirka 190 lägenheter mellan Lingvägen och tunnelbanespåret i Hökarängen. Planen avser fyra punkthus med elva våningar och ett lamellhus med fem våningar.

Paviljongförskolan i planområdet har tillfälligt bygglov och ska tas bort. En ny förskola planeras i parken Kryddboden mitt emot planerade bostadshus. Detaljplan för förskolan ska tas fram parallellt och båda planerna förutsätts antas samtidigt.

Förvaltningen ser positivt på tillskottet av bostäder. Föreslagna byggnader kompletterar Lingvägens övriga fastigheter på ett bra sätt. Förskolepaviljongerna skulle temporärt kunna flyttas till parken Kryddboden under förutsättning att projektet tar alla kostnaderna för detta och att det ordnas en tillfartsväg som möjliggör leveranser och sophämtning till och från förskolan.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Exploateringskontoret beslutade om markanvisning för kvarteret Anisen och del av Farsta 2:1 i Hökarängen till Primula Byggnads AB den 19 maj 2011. Byggherren avser att bygga 190 lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt. Startpromemoria för planläggning av området godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 17 oktober 2013.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 27 mars.

Remissen i sammanfattning

Syftet med planen är att bygga fem hus med cirka 190 lägenheter mellan Lingvägen och tunnelbanespåret i Hökarängen. Förslaget innebär att fyra punkthus med cirka 150 lägenheter och ett lamellhus med 40 lägenheter byggs längs med Lingvägen.

Förskolan som finns inom planområdet har tillfälligt bygglov och avses att rivas. En ny större förskola planeras som ersättning för nuvarande och ska prövas i en egen planprocess.

Förslaget stämmer väl överens med intentionerna i översiktsplanens strategier – koppla samman stadens delar, främja en levande stadsmiljö i hela staden och planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.

Området ligger i grönstråket utmed Lingvägen och tunnelbanan och utgörs till största delen av äldre blandskog och öppna gräsytor. Naturmarken bedöms ha låga rekreativa värden och måttliga ekologiska värden. Marken inom planområdet är svagt kuperad men med höjdskillnader på 2–5 meter mellan gata och naturmark.

Skalan och bebyggelsestrukturen i området karaktäriseras av tydliga sammanhållna enheter med stor variation sinsemellan. Bebyggelsen i omgivningen har enligt stadsmuseets klassning visst kulturhistoriskt värde. Fastigheten Farinet 1, det bågformade huset, är klassat som särskilt värdefullt.

I områdets närhet finns Kvickenstorpsskolan och en förskola med tre avdelningar. Hökarängens centrum finns på ungefär 500 meters gångavstånd och Hökarängens tunnelbanestation finns på cirka 300 meters avstånd.

Planförslaget

I förslaget placeras fyra punkthus med elva våningar och ett lamellhus med fem våningar längs med Lingvägen. Entréerna placeras ut mot gatan för att skapa mer liv och rörelse. Punkthusens föreslagna höjder motsvarar ungefär höjden för befintliga hus. Punkthusen föreslås få platsbyggt tegelfasad med skiftande mönstersättning och mjuka former i hörn och detaljer. I markplanets bakkant, närmast naturområdet, placeras garage mellan de höga huskropparna som förses med ett svagt lutande tak med sedum eller annan vegetation. Framför husen föreslås förgårdsmark med planteringar och gemensamma uteplatser.

Lamellhuset med fem våningar rymmer i souterrängvåningen ett garage. Huset placeras nära gatan, mitt emot befintligt lamellhus men i förhållande till detta något förskjutet. Den nedersta våningen placeras en halv trappa upp för att undvika direkt insyn. En gångstig på kvartersmark föreslås på bebyggelsens södra sida mot naturområdet.

Mellan bebyggelsen och spåret behålls så mycket av naturen som möjligt. Närmast bostäderna läggs ett gångstråk som leder fram till en gemensam gård med utrymme för lek, odlingsmöjligheter och uteplatser. Samtliga bostadshus föreslås få entréer även från gårdssidan.

Lingvägen planeras att på sikt förlängas till Farstavägen. Planen utformas så att en omarbetad gata ryms. På norra sidan föreslås en dubbelriktad cykelbana och på södra sidan, intill kvarteret Anisen, byggs en gångbana.

En flexibel parkeringslösning för bilar och cyklar föreslås för punkthusen. I ett första steg kan den inre raden i bakkanten på de låga huskropparna användas för bilparkering och den yttre raden mot gatan används som cykelparkering. Det ger ett parkeringstal om 0,5 för bilar och 2,0 för cyklar. Om behov uppstår finns det möjlighet att nyttja dubbla rader för bilparkering vilket ger ett parkeringstal om 0,74 och för cyklar 1,0 platser under tak.

Lamellhusets parkering rymmer i husets souterrängvåning och ger ett parkeringstal om 0,5 platser per lägenhet.

Plats för grovsopor planeras intill entréer inom fastigheten. Hämtning av hushållsopor föreslås ske från gatan med lyft av nedgrävda behållare på kvartersmark.

Naturmiljö

Planområdet har ganska stora topografiska skillnader vid gatan därför är det viktigt hur anslutningar mot mark och gata utformas. Husen placeras nära gatan så det finns förutsättningar att bevara värdefulla träd i den västra delen. Intrång i spridningssamband minimeras genom att träddridån närmast tunnelbanespåret bevaras och säkerställs genom att området behålls som naturmark.

Lågdellarna mellan husen förses med vegetationstak med funktion att bland annat fördröja dagvatten. Dagvatten föreslås infiltreras genom att ytor som inte ska vara körbara utförs med gräs, eller armerat gräs, och fördröjs genom att de låga huskropparnas tak utformas som vegetationstak.

Ny bebyggelse kan ge positiva konsekvenser för gatumiljön och stadsbilden. Förslaget bygger vidare på och utvecklar områdets stadsbyggnadsideal – enhetliga grupper som sinsemellan har ett tydligt eget uttryck.

Störningar och risker

Riktvärdena för buller från väg- och spårtrafik kan klaras enligt Stockholmsmodellen, det vill säga att lägenheterna har en tyst sida. Tunnelbanetågens hastighet är låg nära planerad bebyggelse och stationen. Sammantaget bedöms området kunna bebyggas ur risksynpunkt.

Grönkompensation

Grönkompensation föreslås genom att lekplatsen Kryddboden på andra sidan Lingvägen upprustas.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Befintlig bebyggelse på Lingvägen är tämligen gles och till största delen placerad på den norra sidan av gatan. Den södra sidan, närmast planområdet, består av tre asfalterade ytparkeringar och kvarteret Farinet närmast Lingvägens vändplan. Föreslagen byggnation av flerbostadshus behövs,

passar väl in och gör omgivningen vid Lingvägen mer trygg och trivsamt.

Husen är placerade i ett område där det är nära till tunnelbanan och servicen i Hökarängens centrum finns på ett rimligt avstånd. Förslaget stämmer väl överens med översiktsplanens mål om att koppla samman stadsdelar, bygga i bra kollektivtrafiklägen och främja en levande stadsmiljö i hela staden. Förvaltningen tycker som helhet att det är bra att förtäta Hökarängen i föreslaget läge.

Föreslagen bebyggelse

Fyra punkthus med elva våningar och ett lamellhus med fem våningar kan med fördel byggas vid denna del av Lingvägen. Området består av kuperad trädbevuxen naturmark men det används inte för rekreation och har inte något stort naturvärde. När platsen bebyggs och befolkas kommer kvarvarande naturmark med all säkerhet att nyttjas mer än idag och får på så sätt ett större värde och ger kvalitet till boendet.

Punkthusen placeras något indragna från gatan vilket gör plats för gemensamma uteplatser. Det är god marginal till befintliga punkthus på andra sidan gatan. Det lägre lamellhuset är i direkt anslutning till gatan och har en garageinfart på inre gaveln.

Det är en god ambition att ägna omsorg åt detaljer och utsmyckning och variera fasader och balkonger. För ökat liv och aktivitet är det en fördel att allmänna utrymmen som tvättstugor placeras i markplan ut mot gatan. Det är också bra att husen får en egen karaktär istället för en upprepning av byggnader i närområdet. De låga garagen med sedumtak som sammankopplar punkthusen är ett fint sätt att förena byggnaderna med naturmarken i fonden. Utformningen av husen är tilltalande och gårdsmiljön som illustreras med uteplatser, odlingsytor och lektytor är sympatisk.

Det som förvaltningen möjligen undrar är om läget för lamellhusets norra del är särskilt välbetänkt. Även om en trafikutredning gjorts och det konstaterats att bullernivåerna klaras kan man fundera på hur boendemiljön blir så nära tunnelbanespåret.

Förskola och skola

Paviljongförskolan har ett tillfälligt bygglov som löper ut den 7 februari 2016. Istället för att förlänga bygglovet, i väntan på att

detaljplanen för en permanent förskola i parken på andra sidan Lingvägen antas, skulle paviljongerna temporärt kunna flyttas till parken om en tillfartsväg ordnas för leveranser och sophämtning till och från förskolan. Förutsättningen för detta är att projektet tar alla kostnader som detta medför. Paviljongerna kan eventuellt placeras där parklekshuset stod tidigare. Även med denna lösning är det naturligtvis viktigt att arbetet med detaljplanen för ny förskola fortgår som planerat och att planerna kan antas samtidigt.

Kvickenstorpsskolan är planområdets närmaste grundskola men skolans förutsättningar kommer att förändras. Verksamheten kommer att flyttas till nya Farsta grundskola (före detta Farsta gymnasium) under de närmaste åren. Ett antal år framöver kommer Kvickenstorpsskolan att fungera som evakueringslokal för andra skolor som ska byggas om i staden. Förskolan med tre avdelningar antas dock vara kvar under tiden.

Gator och trafik, kollektivtrafik

Idag slutar Lingvägen i en vändplan för biltrafiken. Cyklister kan fortsätta till Farsta på cykelbana som ansluter till Farstavägen. Planerna på att förlänga Lingvägen till Farstavägen, och att skapa bostäder vid Kvickenstorpsskolan, skulle förbinda Hökarängen och Farsta vilket skulle vara positivt.

En dubbelriktad cykelbana och gångbana föreslås på den norra sidan av Lingvägen. Om gående och cyklande ska samsas är det viktigt att trafikslagen har tydligt separerade områden. Den södra sidan som föreslås som gångbana används idag för snöuppläggning vilket inte fungerar med garageinfart och entréer.

Bil- och cykelparkering

Garaget som är i och mellan punkthusen sägs få en parkeringslösning för bilar som kan ändras över tid. Är intresset för bilplatser lågt kan ena sidan av garaget användas för cykelparkering. Risker är stora att det blir endast bilparkering vilket ger ett parkeringstal om 0,74 platser per lägenhet. Lamellhusets parkeringstal är 0,5 per lägenhet vilket är rimligt då tunnelbanestationen finns i närheten.

Parkeringstalet för cykel inomhus måste vara högre än 1,0 och cykelförråd måste finnas tillgängliga i byggnaderna.

Tillgänglighet

Vid garageinfarten mellan ett av punkthusen och lamellhuset upptas en relativt stor yta av parkeringsplatser. Handikapp-parkering ska givetvis finnas men bör vara ett begränsat antal. Del av ytan kan användas som väderskyddade platser för cykelparkering.

Nedgrävda behållare för avfallshantering föreslås nära gångstråket men det är svårt att förstå var dessa ska placeras. Hur källsorteringen ska lösas framgår inte, endast grovsopor nämns. Det är otydligt vad för slags utrymme, egen byggnad eller inne i bostadshusen, som ska ordnas för grovsopor och källsortering.

Ljusförhållanden

När nya hus byggs uppstår alltid konsekvenser i någon form för de närmast kringboende. Husen i förslaget bidrar till en tryggare närmiljö men till viss del kommer husen på andra sidan Lingvägen att få något mer skugga än idag på eftermiddagen vid höst- och vårdagjämning vilket förvaltningen betraktar som helt godtagbart.

Grönkompensation

Förvaltningen tycker att förslaget till upprustning av lekparken Kryddhyllan är utmärkt som grönkompensation. Parken har stor potential men behöver utvecklas. Många fler barn än idag kommer i framtiden att besöka parken. Tillskott av nya bostäder och en ny större förskola i direkt anslutning till parken gör att antalet lekande barn ökar betydligt.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Anisen och del av Farsta 2:1 i Hökarängen