

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2016-08-25

Detaljplan för Farsta 2:1, Sirapsvägen i Hökarängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för Farsta 2:1, Sirapsvägen i Hökarängen.
2. Omedelbar justering.

Lena Rabe
tillförordnad stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Bakom Hökarängens centrum vid Sirapsvägens vändplan föreslås en byggnation av ett långsträckt lamellhus i 5 våningar med ett 80-tal ungdomslägenheter. Huset uppförs till största delen på parkmark.

Det är svårt för unga människor att ta sig in på bostadsmarknaden och det råder brist på kategorilägenheter för ungdomar. Det är ett bra och kollektivtrafiknära läge som föreslås bebyggas.

Förvaltningen anser dock att det finns risk för att huset kommer att dominera alltför mycket och att byggnaden därför bör minskas något på höjden.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 24 september 2015 om markanvisning för ett område mellan Hökarängens centrum och tunnelbanestationen till Västbygg Projektutveckling Stockholm AB.

Stadsbyggnadsnämnden har utarbetat ett förslag till detaljplan för området och remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 26 augusti.

Remissen i sammanfattning

Planområdet är beläget norr om Sirapsvägen, söder om Örbyleden, väster om tunnelbaneperrongen och öster om Hökarängens centrum.

Förslaget innebär uppförande av ett flerbostadshus med ungdomslägenheter i fem våningar och rymmer cirka 80 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Förutom ett tillskott av bostäder kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och ökad trygghet i centrala Hökarängen.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen där planområdet ligger inom område markerat som tät stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen bör det planeras för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen. Bland planeringsinriktningarna i översiktsplanen beskrivs också behovet av en fortsatt utbyggnad av kategoribostäder för exempelvis unga.

Förutsättningar

En stor del av planområdet består idag av kuperad parkmark med blandskog dominerad av tall samt partier med berg i dagen. Planområdet ingår i habitatnätverket för barrskogsfågel. Enligt miljöförvaltningen bedöms naturmarken inte ha så höga ekologiska värden att den måste sparas. Staden bedömer att det är mest angeläget att spara stora tallar där det är möjligt och att kompensationsåtgärder i första hand bör syfta till att stärka habitatnätverket för barrskogsfåglar i närområdet.

Planområdet utgörs av berg vilket gör att infiltrationsmöjligheten är mycket begränsad. Det finns inte något separat

dagvattensystem utan endast ett kombinerat ledningssystem för spill- och dagvatten. Kapaciteten i det befintliga ledningsnätet ska utredas vidare under fortsatt planarbete.

Stadsbild

Förtätningen av stadsdelen har varit sparsam men intill planområdet byggdes ett nytt bostadshus med seniorbostäder 2008. Tillkommande bebyggelse vid tunnelbanan kommer på grund av sin placering och form att bilda en ny entré till centrum via tunnelbanan och måste därför ta hänsyn till centrums kulturhistoriska värde.

Offentlig service

Vårdcentral finns i Hökarängens centrum där också livsmedelsaffärer, andra butiker, kaféer och restauranger finns. Cirka 300 meter från planområdet ligger Hökarängsskolan och lite längre bort från området finns friskolan Martinskolan.

Gator och trafik

Planområdet ligger intill Hökarängens tunnelbanestation. Från centrum går bussar mot exempelvis Gullmarsplan, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen.

Området angörs via Sirapsvägen som är en återvändsgata. Sirapsvägen trafikerar förutom av boende också av leveranser till centrum inklusive livsmedelsbutiken MatDax. Vid Sirapsvägen finns enskilda parkeringsplatser för seniorboendet i området och i slutet av gatan finns en allmän parkering för besökare till centrum.

Planförslag

Mellan matbutiken MatDax och tunnelbaneperrongen finns en outnyttjad plats. Platsen uppfattas idag som en baksida till Hökarängens centrum. Den känslan förstärks med den stora parkeringsytan och matbutikens lastkaj.

Byggnaden i förslaget är en lamell i vinkel med fem våningar samt ett halvt entréplan som sprängs in i den kuperade terrängen. Resten av byggnaden ligger ovanpå berget som bevaras. Träd bevaras i en så stor utsträckning som möjligt. Den västra delen av byggnaden har entrébalkonger och den östra delen, som vetter mot perrongen, är slät.

Huset placeras på en bergknalle och genom att utföra byggnaden i en vinkel delas den långa volymen visuellt upp i två delar. Västra delen av byggnaden har entrébalkonger där delen som vetter mot parkeringen har utkragade gemensamma uteplatser som ligger förskjutna bortanför våningsplan. Delen mot MatDax har inga utkragade partier. Ordet entrébalkong används för att skilja dess funktion åt från loftgång.

Byggnaden får två tydliga sidor, en mot centrum och en mot tunnelbanan. Entréfasaden mot centrum karakteriseras av en träfasad och böljande entrébalkonger. Entrébalkongerna får på varannan modul ett utbyggt triangelformat hörn med rundad kant. Hörnen ger rum för sittplatser i sydvästläge.

Fasaden mot tunnelbanan är mer storskalig och utförs i puts för att passa in i omgivande sammanhang. Fasaden putsas i en ljus, men varm, lindgrön kulör.

David Helldéns höga punkthus är karakteristiskt för Hökarängens centrum. Stor hänsyn har tagits till huset vid utformningen av den nya byggnaden, där punkthuset är fortsatt högst i centrum.

Gestaltungsprinciper

Det är små lägenheter, mindre än 35 kvadratmeter, för ungdomar som planeras inrymmas i byggnaden. Lokaler för centrumändamål får inrymmas i bottenvåningen då läget vid centrum och tunnelbana är gynnsamt. Utrymme på och under entrébalkonger ska vara öppen area och får inte glasad in. Entrén ska ge ett öppet intryck med en glasad fasad som ska verka trygghetsskapande.

Ambitionen med utformningen är att länka samman det nya med det befintliga. Den typiska stockholmsnaturen med berg i dagen och blandskog som domineras av tall ska bevaras och återskapas när det nya landskapet formas.

Gator, trafik och avfall

Cykelparkering ordnas både inomhus och utomhus med 1,5 platser per lägenhet. Bilplatser blir endast 0,1 plats per lägenhet vilket motiveras av närheten till tunnelbanan och den stora andelen små lägenheter.

Avfallshantering kommer att ske genom djupa behållare, så kallade moloker, där den största delen av behållaren är under

mark. Tömning sker med sopbil som kan vända runt parkeringsplatsen.

Natur- och kulturmiljö

Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk för byggnation. Möjligheten att minimera intrång och bevarande av befintliga träd och undervegetation ska studeras i det fortsatta arbetet.

Buller och risker

Den bullerutredning som gjorts har bedömt ljudnivåerna från väg- och spårtrafik och verksamhetsbuller från livsmedelsbutiken MatDax. Utredningen har visat att bullernivåerna klaras för samtliga lägenheter.

Riskutredningen visar att förebyggande åtgärder bör göras genom en mur som kan hantera lasterna vid urspårning eller förstärkning av stommen i byggnaden. Det senare alternativet är valt vid vidare arbete med konstruktionen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningens är positiv till att det byggs ungdomsbostäder vid Hökarängens tunnelbanestation. Platsen bakom centrumbebyggelsen och tunnelbanespåren är en förbisedd baksida som bara kan bli bättre och tryggare med ett tillskott av bostäder. Större delen av området är naturmark men det är inte användbart för rekreation då det är kuperat och ligger direkt invid tunnelbanespåret.

Ett flerbostadshus i 5 våningar med cirka 80 hyreslägenheter för ungdomar föreslås. Definitionen på ungdomslägenheter är inte helt klarlagd. Fullt besittningsskydd ska gälla vilket innebär att man med tiden kan vara medelålders och ändå bo i ett ”ungdomshus”. Förvaltningen tolkar begreppet ungdomslägenheter som att de som först flyttar in i bostäderna är i åldern 18–25 år och därefter kommer hyresgästerna att ha ett skiftande åldersspann. Det är svårt för ungdomar att få ett förstahandskontrakt idag varför förvaltningen anser att det är bra att ungdomslägenheter byggs trots att definitionen är otydlig.

Bebyggelse

Byggnaden är lång men bryts på mitten och bildar en vinkel vilket minskar risken för att den ska uppfattas som enformig. Framsidan mot parkeringsplatsen i väster föreslås få en träfasad

vilket kan passa in i Hökarängen. Flera äldre hus, exempelvis på Tobaksvägen, har träbalkonger. De så kallade entrébalkongerna och loftgångarna gör att fasaden mot parkeringen blir omväxlande på ett positivt sätt. Däremot är inte förvaltningen övertygad om att entrébalkongerna kommer att få den sociala funktion som beskrivs i förslaget. Tanken att boende ska umgås och vistas på entrébalkongerna tillsammans är nog svår att realisera och kan dessutom vara störande för de närmast boende.

Huset är högre än kringliggande byggnader och uppförs dessutom där marken är kuperad vilket gör att det blir ganska dominerande och kommer att synas från många håll. Vyn från torget förändras väsentligt. Med tanke på att huset är placerat på en bergknalle kan det vara motiverat att minska våningsantalet. Förvaltningens uppfattning är dock att det viktigaste är att David Helldéns punkthus på torget fortsätter att signalera var Hökarängens centrum är.

Fasaden mot tunnelbanespåren med kvadratiska fönster placerade symmetriskt kan upplevas som enformig. Förutsatt att fasaden utförs omväxlande med både grov och slät puts kan det bli en variation som är tillräcklig.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till bostadsentrén är god men förvaltningen kan inte se att det finns mer än en hiss i huset. Då det planeras ett 80-tal lägenheter bör det finnas åtminstone två hissar för att minska sårbarheten.

Förvaltningen antar att avfallshanteringen för de boende innefattar separat hantering av matavfall och övrigt hushållsavfall i behållare, moloker, under mark. Det saknas information om var källsortering av övrigt avfall ska ske. Ett miljörum bör rymmas inom byggnaden.

Trafik

Vid de nya studentlägenheterna vid Tallkrogens tunnelbanestation står parkeringsplatserna på kvartersmarken i stort sett alltid tomma. Detta talar för att parkeringstalet för bilar, som föreslås vara 0,1 plats per lägenhet, är fullt tillräckligt. Huset har dessutom ett mycket bra kollektivtrafikläge.

Sirapsvägen är en återvändsgata som slutar med en vändplats vid den nya byggnaden. Vändplatsen inkluderar ett ganska stort antal

parkeringsplatser. Därutöver finns matbutikens lastintag som alstrar en hel del trafik tidiga morgnar.

Förutom aktuellt förslag om ungdomsbostäder planeras byggnation av cirka 90 lägenheter i kvarteret Kavringen 1 m m, vid den södra tunnelbanenedgången vid Sirapsvägen. Utöver den trafik som finns idag kommer sannolikt olika typer av leveranser, sopbilar etcetera att öka på Sirapsvägen. En mer utförlig beskrivning av hur kommande trafiksituation ska fungera i området hade varit intressant att få. Trafiksituationen har inte utretts i förslaget.

Gång- och cykelvägen över Örbyleden, som utgår från Sirapsvägens vändplan, är i dag en eftersatt och otrygg plats som är i stort behov av förnyelse. Om belysningen förbättras och grönytan i anslutning till överfarten iordningställs samt att platsen befolkas tror förvaltningen att det kommer att få stor betydelse för att öka attraktiviteten och användningen av gång- och cykelvägen.

Grönkompensation och utemiljö

Förutom att så mycket som möjligt av uppvuxna träd och bergknallar sparas bör naturmarken som försvinner kompenseras med plantering av tall öster och väster om Lingvägen så som förordas i förslaget. Grönytan vid entrén till cykel- och gångvägen över Örbyleden behöver göras mer välkomnande vilket också kan ses som en åtgärd för att ersätta och kompensera den naturmark som försvinner vid byggnation.

För att skapa en trivsamt utemiljö för alla bör stängsel undvikas kring kvartersmarken. Avgränsningar mellan kvartersmark och allmän plats ger ett trist intryck.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Farsta 2:1, Sirapsvägen i Hökarängen