



Kontaktperson

Josefine Idbrant

Markkontoret Ytterstad

Telefon: 08-508 271 46

josefine.idbrant@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-02-16

Ändrad detaljplan för del av kvarteret Kaffebalen mm i stadsdelen Hökarängen. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Kaffebalen mm i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2005-12309-54

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder i stadsdelen Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 10 februari 2006.

Stadsbyggandskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för ca 180 nya bostäder i Hökarängen. Bostäderna upplåts med bostadsrätt. Marken ägs av Stockholms stad och avses upplåtas med tomträtt. Planen förväntas medföra ett visst ekonomiskt överskott till staden.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Kaffebalen mm i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2005-12309-54.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder inom kvarteret Kaffebalen mm i stadsdelen Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 10 februari 2006.

Tidigare beslut

Markkontoret beslutade 2003-11-04 att anvisa marken vid Kummin-, Muskot- och Korintvägen till Peab AB och 2003-11-25 anvisades marken vid Pepparvägen till HSB Bostad AB. 2005-09-01 beslutade markkontoret att även anvisa marken vid Peppardosan till Peab AB.

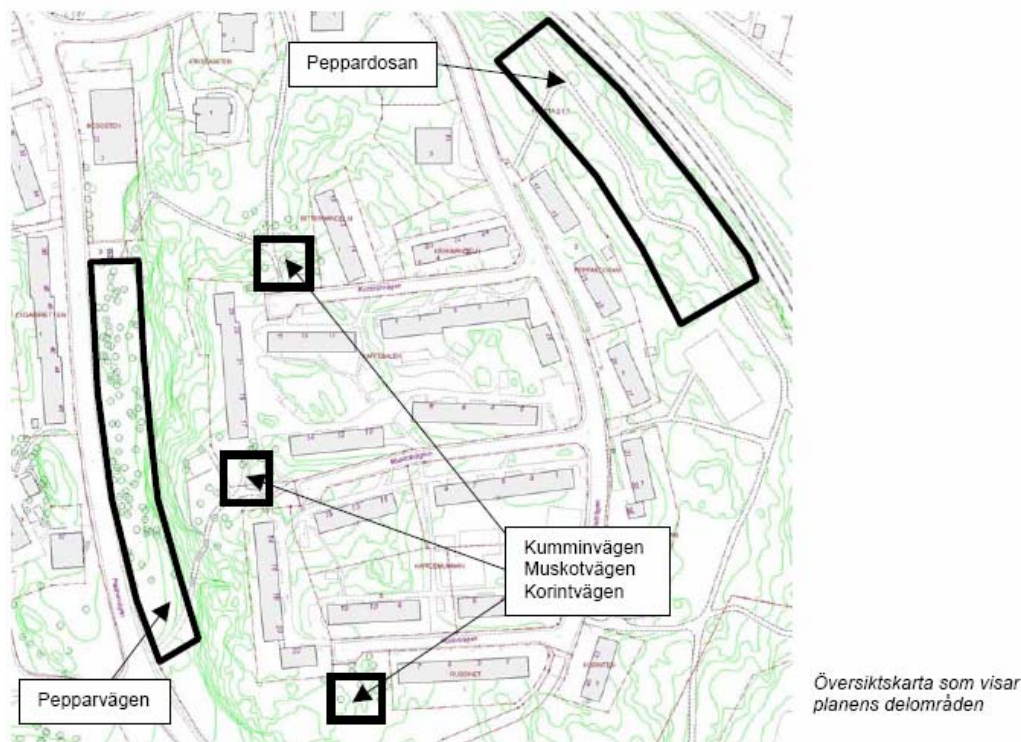
Startpromemoria togs i stadsbyggnadsnämnden 2004-06-10.

Gällande detaljplaner

Den nya planen berör i huvudsak detaljplanen pl 3121 från 1945 vilken omfattar större delen av området på Kryddhyllan. En mindre del av pl 3399 från 1947 berörs också. Det aktuella planområdet är i dessa planer markerade som parkmark.

Detaljplaneförslag

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär att Hökarängen kompletteras med knappt 180 nya lägenheter vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Utmed Pepparvägen placeras fyra 4-5 våningar höga hus med totalt 59 lägenheter. Området Kryddhyllan kompletteras dels med tre lamellhus i fyra våningar med totalt 66 lägenheter utmed tunnelbanan vid kv Peppardosan och dels med tre punkthus i 4 våningar med sammanlagt 51 lägenheter vid vändplanerna för Kummin-, Muskot- och Korintvägen.



Husens utformning

Vid Pepparvägen planeras fyra byggnader med sammanlagt 59 bostäder. Byggnaderna är tänkta att utformas som två sammansatta skivor, där en högre volym med fem våningar placeras närmast bergsbranten och delen närmast gatan anpassar sig till 4-våningsskalan i angränsande bebyggelse.

Vid vändplanerna för Kummin-, Muskot- och Korintvägen placeras tre mindre punkthus. Byggnaderna ska uppföras i fyra våningar. Vid Kummin- och Muskotvägen möjliggör nivåskillnaden dessutom ett femte plan i en souterrängvåning.

Vid kvarteret Peppardosan uppförs tre lamellhus med sammanlagt 66 nya lägenheter. Husen uppförs i 4 våningar, med ett femte souterrängplan som vetter mot tunnelbanan. Huvudentréerna avses placeras så att de vetter mot parkstråket och de angränsande bostadshusen.

Angöring och parkering

Angöring till bebyggelsen utmed Pepparvägen sker i anslutning till parkeringsytor utmed gatan. De nya punkthusen på Kryddhyllan angörs från befintliga gator. I detaljplanen så överförs dock Kummin-, Muskot- och Korintvägen till kvartersmark, bland annat för att kunna anordna mer parkering utmed gatan. Bebyggelsen vid Peppardosan, utmed tunnelbanan, nås via en ny angöringsgata på kvartersmark, med anslutning till Saltvägen i den norra delen av området. Gatan placeras öster om de nya bostadshusen.

Parkering för bebyggelsen vid Kryddhyllan och Peppardosan skall anordnas med 0,18 platser per rumsenhet (ca 0,7 platser per lägenhet).

För bebyggelsen vid Peppardosan anordnas 46 stycken tvärställda parkeringsplatser utmed den nya angoringsgatan. Parkering till bebyggelsen på Kryddhyllan anordnas i anslutning till befintliga gator, som i detaljplanen överförs till kvartersmark. Utmed Kummin- och Muskotvägen anordnas snedställda parkeringsplatser mellan träden på gatornas sydsidor. Antalet parkeringsplatser utmed gatorna omfattar såväl befintliga gatuparkeringsplatser som det parkeringsbehov som uppstår till följd av de nya bostäderna. Vid Korintvägens vändplan anordnas en mindre parkeringsyta med 11 platser till de nya bostäderna.

För bebyggelsen utmed Pepparvägen har ett lägre parkeringstal, 0,16 platser per rumsenhet, bedömts vara tillräckligt. Detta innebär att 34 platser skall anordnas inom kvartersmark. Motivet till att ha ett lägre parkeringstal här än i övriga området motiveras med att tillgången till parkeringsplatser utmed den nedre delen av Pepparvägen är förhållandevis god och att det, med hänsyn till stadsdelens karaktär, bedömts vara viktigt att begränsa antalet platser i kvarteret mellan de nya byggnaderna. I samband med genomförandet av planen föreslås det att Pepparvägen ges en ny utformning, där parkeringsfickor och träd placeras utmed gatans östra sida.

Gång- och cykelvägar

Planområdet vid kv Peppardosan genomkorsas av ett gång- och cykelstråk, som i samband med planens genomförande flyttas till ett nytt läge mellan de nya och gamla husen. De gångstråk som förbinder Kummin- och Muskotvägen med Pepparvägen avses flyttas till nya lägen intill tillkommande bebyggelse. Med hänsyn till områdets nivåskillnader har de nya gångstråken, liksom de som ersätts, inte bedöms vara möjliga att utforma så att de i alla delar är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Gångstråket i den norra delen av området vid Pepparvägen flyttas till ett nytt läge på gränsen mot Mesosten 3, som rymmer en nätstation.

Service och kommunikationer

Planområdet har god tillgång till social och kommersiell service. I Hökarängens centrum, ca 350-550 meter från planområdet, finns livsmedelsaffär, bank, mindre butiker och restauranger samt tunnelbana. Saltvägen trafikeras av servicebuss. Närmaste grundskola är Martinskolan, med Waldorfpedagogik, ca 200 meter väster om Pepparvägen. Hökarängsskolan nås inom 600 meter. Daghem finns bland annat på Saltvägen ca 200 meter norr om planområdet.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintlig teknisk infrastruktur, det vill säga fjärrvärme, el samt vatten och avlopp. Dagvatten skall så långt som möjligt omhändertas lokalt, inom tomtmark.

Analys och konsekvenser

Tillgänglighet

Alla bostadshus kommer att förses med hiss och samtliga lägenheter kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Förslaget innebär därför att stadsdelen ges ett betydande tillskott av tillgängliga lägenheter. Parkering går att ordna inom ca 10 meter från bostadsentréerna. För att detta skall vara möjligt vid de nya byggnaderna vid Pepparvägen måste dock handikapparkering lösas på gatumark.

Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har fått underlag för beskrivning av miljökonsekvenser från miljöförvaltningen. Enligt denna är de viktigaste frågorna att belysa naturmark och buller.

Vägbuller

Byggnaderna utmed Pepparvägen (4000 fordon/åmd) är utsatta för buller från vägtrafik. Därför har en beräkning av bullernivåerna gjorts av Ingemansson Technology AB. Samtliga hus har en bullrig och en tyst sida. Det betyder att samtliga lägenheter klarar avstegsfall B, dvs högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

Buller från tunnelbanan

Bebyggelsen vid kv Peppardosan är utsatt för buller från tunnelbanan. En beräkning av de maximala bullernivåerna utmed tunnelbanan har gjorts av WSP akustik. Beräkningen visar att gränsen för 70 dBA utomhus tangeras och i vissa fall ligger inom de delar där nya byggnader föreslås.

Utformningen av området innebär att utfyllnader för anläggande av angöringsgata och parkering kommer att göras med en stödmur placerad omkring 12 meter från spåren. Detta, tillsammans med möjligheten att anordna garage/carports mellan spåren och bostadshusen, bedöms ge goda möjligheter att avskärma buller och därmed klara gällande riktvärden.

Ingrepp i park och naturmiljö

Bebyggelsen placeras i huvudsak på natur- och parkmark, med varierande sociala värden och naturvärden. Bjerking AB har på uppdrag av Gatu- och fastighetskontoret gjort bedömningar av grönytornas värden.

Området kring Pepparvägen har låga sociala värden men rymmer en del värdefull vegetation, bland annat ekar. Exploateringen medför att ett 20-tal ekar med stamomfånget 25-55 cm försvinner. Att få en sammanhållen bebyggelse av rimlig omfattning utmed gatan, som utgör ett huvudstråk i Hökarängen, har här bedömts väga tyngre. Delar av den värdefulla vegetationen, som bedömts kunna rymmas vid sidan av bebyggelsen, skyddas genom en särskild planbestämmelse.

Ytorna vid Kummin- och Muskotvägen bedöms ha låga naturvärden men höga sociala värden. Genom att upprusta lekplatsen vid Muskotvägen bedöms platsens sociala värden öka. Vid Korintvägen innebär bebyggelsen ingrepp i mark som både bedöms ha sociala värden och naturvärden. Ambitionen är att så långt som möjligt spara vegetation runt byggnaderna.

Området kring kvarteret Peppardosan har bedömts ha låga naturvärden. Däremot är området ett viktigt promenad- och cykelstråk i en grön miljö. Genom att lämna utrymme för ett parkstråk mellan de nya och gamla husen, där karaktärsskapande träd sparas ut, kan denna funktion bevaras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera för de grönytor som tas i anspråk vid Pepparvägen föreslås att plantering sker av träd längs gatan.

Som kompensation för gång- och cykelstråket vid kvarteret Peppardosan så föreslås, förutom parkstråket, även en upprustning och breddning av gång- och cykelbanan som finns strax söder om planområdet.

Förutom de föreslagna grönkompensationsåtgärderna som föreslås i anslutning till den nya bebyggelsen avses förbättringar av den stadsdelsövergripande grönstrukturen ske. Dessa åtgärder är inte knutna specifikt till planen utan de ska utgöra en förbättring av ekologiska och sociala värden i Hökarängen.

Den områdesanalys som Bjerking AB gjorde i oktober 2003 avses fördjupas under det kommande planarbetet. På grund av det omfattande planarbete som pågår i Hökarängen så bör detta ske tillsammans med stadsdelsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet väntas medföra ett visst överskott till staden. Bostadsfastigheterna avses upplåtas med tomträtt och byggherrarna ansvarar och bekostar byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmark. Kostnader för staden härrör från flytt av ledningar, anslutning till VA samt iordningsställande av parkmark

De förväntade utgifterna för planen blir ca 19 miljoner och de förväntade inkomsterna i form av kapitaliserade tomträttsavgälder blir ca 38 miljoner.

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen placeras i huvudsak på naturmark och parkmark. Trots detta så behåller området mycket av sin karaktär med gröna områden med plats för lek. Vidare så föreslås i planen att lekplatsen vid Muskotvägen upprustas vilket kan bidra till trivseln för barnen i området.

Genomförande

När fastighetsbildning har genomförts kan marken upplåtas med tomträtt och bygglov beviljas. I samband med inflyttning i den nya bebyggelsen så avser staden att påbörja den föreslagna grönkompensationen. Upprustning av lekplatsen beräknas ske parallellt med byggandet.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under våren år 2006

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförande-beslutet när tomträttsavtal ska träffas med Peab AB och HSB Bostad AB, preliminärt 2-3 kvartalet 2006.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att tillskottet av bostäder med hiss, tillsammans med det ökade antalet bostadsrätter, kan bidra till en positiv inverkan på flyttkedjor i centrala Hökarängen. Det ökade antalet bostäder medför också en positiv effekt för handeln i Hökarängens centrum i form av ett större kundunderlag.

Kryddhyllan

Kummin-, Muskot- och Korintvägen föreslås i planförslaget att övergå till kvartersmark för att möjliggöra parkering längs gatan. Kummin- och Muskotvägen fyller klart en lokal funktion för de boende och därför ser kontoret inga problem med att göra gatorna till kvartersmark.

Däremot så föreslår kontoret att Korintvägen bibehålls som allmän gata istället för att den läggs över som kvartersmark. Som planförslaget är utformat så finns det ingen möjlighet att vända på Saltvägens slut, vilket man bör kunna göra eftersom det är en allmän väg. Om Korintvägen fortsätter vara allmän gata så kan biltrafiken nyttja den befintliga vändplan som finns på vägens slut.

Peppardosan

Kontoret anser att planförslaget behöver studeras vidare. I första hand med avseende på kv Peppardosans placering närmare tunnelbanespåren så att avståndet mellan de befintliga husen och de nya husen blir så stort som möjligt. Dessutom behöver parkvägarnas placering och sträckning studeras närmare.

Pepparvägen

Planförslaget för Pepparvägen anger parkeringstalet 0,16 p-platser per rumsenhet vilket medför att 34 p-platser måste anordnas inom kvartersmark. Parkeringstalet 0,16 ligger i det lägre spannet av den norm som stadsbyggnadsnämnden satt upp för ytterstaden (0,16-0,22). Kontorets uppfattning är att parkeringstalet vid nyexploatering i ytterstaden ofta hamnar på 0,2 p-platser per rumsenhet. Därför anser kontoret att det vore önskvärt att höja parkeringstalet till 0,2 p-platser per rumsenhet vilket istället ger en ökning med cirka 42 p-platser.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT