



Josefine Idbrant  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 271 46  
josefine.idbrant@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-12-11

## **Detaljplan för fastigheten Påskdagen 3 i Hökarängen. Remiss.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom fastigheten Påskdagen 3 i Hökarängen, S-Dp 2008-12338-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Stadsbyggandekontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för ca 55 nya vårdbostäder i stadsdelen Hökarängen. Vårdboendet ska anpassas till döva och dövblindas behov.

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Marken ägs av Stockholms stad och avses upplåtas med tomträtt till Danator AB. Planen förväntas medföra ett visst ekonomiskt överskott till staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheten Påskdagen 3 i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2008-12338-54.



## **Remissen**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bebyggelse av vårbostäder inom fastigheten Påskdagen 3 i Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 2008-12-15.

## **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden anvisade marken till Danator AB den 2008-03-13. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2008.

## **Gällande planer**

Den nya planen berör detaljplan PI 8127 vilken anger en byggrätt för allmänt ändamål. Stadens översiktsplan från 1999 anger att området ska vara tät stadsbebyggelse samt att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt de kulturhistoriskt värdefulla miljöer som Hökarängen utgör.

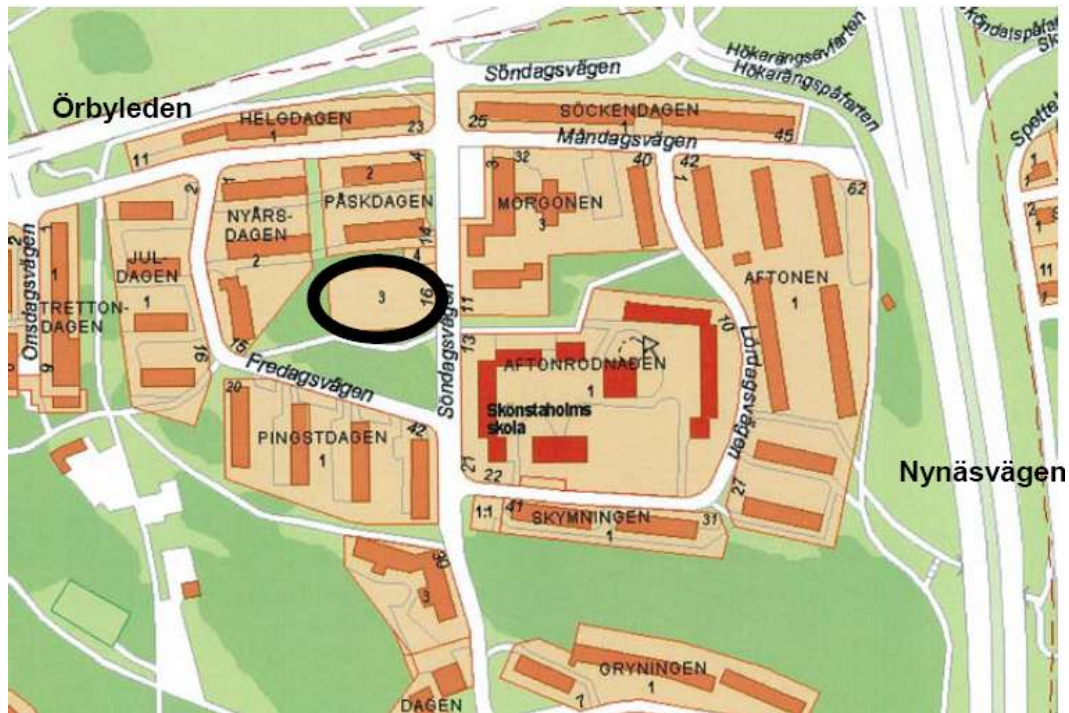
## **Program**

Under mars och april 2005 hölls samråd om ett program för nya bostäder på flera platser i Hökarängen och norra Farsta. Däribland fanns aktuellt område vid Påskdagen 3. Den 18 augusti 2005 redovisades resultatet av programsamrådet för stadsbyggnadsnämnden som antog programförslaget för vidare planläggning.

## **Detaljplaneförslag**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär att ny bebyggelse för vårbostäder kan uppföras på fastigheten Påskdagen 3. Totalt inryms ca 55 lägenheter samt personalrelaterade lokaler.

Planområdet ligger i nordöstra delen av Hökarängen. Området angränsar till bostadskvarter i norr samt ett mindre parkområde i söder.



Planområdets läge

#### Husets utformning

Planförslaget möjliggör att en byggnad i tre våningar kan uppföras. Fasaden ska utgöras av ljus puts utan synliga elementskarvar och taket ska utgöras av sadeltak i ungefär samma takfall som omgivande smalhus. Placeringen av byggnaden ska anpassas till naturförhållanden på platsen. Med den u-formade byggnaden bildas en innergård mot söder som ger möjlighet till utevistelse.

#### Angöring och parkering

Utrymme för angöring av varutransporter, taxi och färdtjänst anordnas i norra delen av fastigheten. Mot söndagsvägen föreslås 5 parkeringsplatser för personal och besökande, varav en av platserna är handikappanpassad. Detta motsvarar en parkeringsnorm på 0,1 platser/lgh.

#### Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelväg bevaras men kommer att flyttas något vid anslutningen till Söndagsvägen.

Möjlighet till cykelparkering ska finnas inom fastigheten.

### Teknisk försörjning

Den nya byggnaden kan anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät, samt el- och teleledningar inom området. Byggnaden kommer även att anslutas till fjärrvärmenätet. Befintlig teknisk anläggning norr om planområdet ska vara kvar i nuvarande läge.

Dagvatten och takvatten ska om möjligt omhändertas och fördröjas lokalt.



Ortofoto med det nya huset placerat.

## **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

### **-Tillgänglighet**

Planförslaget ska uppfylla stadens tillgänglighetskrav och utformas i enlighet med Stockholm stads äldreplan, fastställd av Kommunfullmäktige, men ska anpassas till äldre döva och dövblindas särskilda behov. För att anpassa byggnaden till



personer med funktionsnedsättning får en ramp anordnas i anslutning till entrén. Närmsta busshållplats finns utmed Örbyleden, ca 150 meter från planområdet.

**-Miljökonsekvenser**

Planområdet omfattar mark som idag utgör allmänt ändamål och som enligt gällande detaljplan är möjligt att bebygga. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

**-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Hur den ianspråktaga marken ska kompenseras får utredas vidare under arbetet med detaljplanen och kan inrymmas i genomförandebeslutet.

**-Ekonomiska konsekvenser**

Projektet väntas medföra ett överskott till staden. Fastigheten avses upplåtas med tomträtt och byggherren ansvarar och bekostar byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmark. Kostnaderna för staden härrör främst från anslutning till VA samt grönkompensation.

**-Påverkan på barn**

Kontoret bedömer att projektet får en liten påverkan på barn och barnens miljö.

**-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och att verka för att öka bostadsbyggandet, som ett led i Stockholm stads Vision 2030.

**-Näringsliv och jobb i regionen**

Projektet innebär att ett nytt vårdboende byggs vilket i sin tur medför fler arbetsplatser i Hökarängen.

**-Genomförande**

När fastighetsbildning har genomförts kan marken upplåtas med tomträtt och bygglov beviljas. Preliminär byggstart för vårbostäderna är sommaren 2009.

**-Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren 2009.

Nästa beslutstillfälle är i samband med genomförandebeslut när överenskommelse om exploatering ska träffas med Danator AB preliminärt till våren 2009. Eftersom



kostnaderna beräknas understiga 10 miljoner kronor och därmed ligger inom ramen för kontorets delegation är detta sista redovisningen i exploateringsnämnden.

### **Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet**

Stockholm stad har ett brådskande behov av att ordna nya vårdbostäder för döva och dövblinda. Kontoret ställer sig positivt till förslaget på fastigheten Påskdagen 3 i Hökarängen.

Inför utställningen bör planen kompletteras med höjder som visar hur byggnaden anpassas till omgivningen. Om möjligt bör gångvägen ligga kvar i läge vid bergsslänt i planens sydvästra hörn. Om detta skulle visa sig omöjlig ska planen visa hur den lösningen ser ut höjdmässigt och att den kan anpassas på ett bra sätt till terräng och kvartersmark. Även i planområdets sydöstra del bör den befintliga gångvägen ligga kvar i läge då det ansluter mot befintligt övergångsställe.

Vad plantering mot gata innebär bör uttryckas tydligt. Det bör framgå om planbestämmelsen avser häck/buskar eller buskar och träd enligt illustration.

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

**Slut**