



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2012-12-18

Detaljplan för område vid Cirkelvägen i Gubbängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslaget till detaljplan för område vid Cirkelvägen i Gubbängen.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Det förslag till detaljplan som nämnden har fått på remiss innebär att ett flerbostadshus i fyra våningar byggs vid den norra delen av Cirkelvägen i Gubbängen. Huset omfattar 24 lägenheter och ett garage. Marken som tas i anspråk för byggnation är en parkeringsplats och tallbevuxen naturmark.

Byggnationen ger ett litet tillskott av lägenheter men är väl placerad avseende tillgång till kollektivtrafik, rekreativmöjligheter och service i olika former. Förvaltningen är positiv till förslaget men det är viktigt att träd och naturmark sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service.

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade den 17 februari 2011 en tomt inom Gubbängen 1:1 i slutet av Cirkelvägen i Gubbängen till Veidekke AB.

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för tomten den 19 juni 2012.

Syftet med planen är att möjliggöra en byggnation av ett flerbostadshus i fyra våningar med 24 lägenheter och ett garage. All mark i planområdet ägs av staden.

Området karaktäriseras som tät stadsbebyggelse i Stockholms översiktsplan Promenadstaden. En av strategierna i Promenadstaden handlar om att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Utgångspunkt är att ny bebyggelse ska ske utifrån de lokala förutsättningarna. Kompletteringsbebyggelse ska prioriteras i områden med bra kollektivtrafiklägen, vilket gäller för tomten på Cirkelvägen.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Färsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 19 december.

Remissen i sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i fyra våningar med 24 lägenheter samt garage. Placeringen av planerat hus görs på mark som idag är parkeringsplatser och natur i slutet av Cirkelvägen. Marken ägs av Stockholms stad.

Marken inom planområdet utgörs av en smal platå som övergår till en relativt brant sluttning. Höjdskillnaden är nio meter från Cirkelvägen i söder till gång- och cykelvägen i norr. Inom planområdet har 25 träd blivit inmätta varav 17 finns på den blivande tomten. Området har god tillgång till rekreationsytor med Gubbängsparken och ett skogsparti i direkt anslutning.

I närheten av området finns Gubbängsskolan, Engelska skolan och flera förskolor. Vårdcentral och kommersiell service finns vid Gubbängstorget. Tunnelbanestationens båda entréer finns på 200–250 meters avstånd.

Ny bebyggelse

Det nya huset placeras till största delen på den plana marken närmast gatan. Syftet med placeringen är att spara så mycket som möjligt av den branta och trädbevuxna norrsluttningen mot parkvägen. En mindre remsa naturmark på kommunens mark

lämnas mellan den nya föreslagna fastigheten och grannfastigheten Strykmåttet 4 för att säkerställa allmänhetens tillgång till passage genom naturen ner till Gubbängsparken.

Huset är något tjockare och en våning högre än omgivande hus. Detta beror på de krav som ställs för tillgänglighet, bilparkering och hushållning med energi.

Terrängförhållandena kommer att påverkas i ringa utsträckning och naturmarken runt huset är av vikt för områdets karaktär och för byggnadens anpassning till området. Tolv träd kommer att behöva fällas och nio träd kommer att kunna bevaras inom den nya fastigheten. Ytterligare några träd kommer att planteras i närheten av husets två entréer.

Bilparkering för de boende byggs i ett källargarage. Då området har mycket god tillgång till kollektivtrafik planeras utifrån en parkeringsnorm på 0,75 bilar per lägenhet. Den parkering som finns idag ersätts med ny kantstensparkering.

Hiss finns till alla plan i huset. Entréerna ligger på gatunivå och lutningen mellan angöring och entré är mindre än 1:20. För hushållssopor anläggs en nedsänkt behållare mellan huset och infarten till garaget. Behållaren är öster om huset i direkt anslutning till trottoaren. Källsortering sker i separat byggnad vid husets västra gavel.

Gestaltungsprinciper

Husets form och volym är i möjligaste mån anpassad till omgivande bebyggelse utan att göra avkall på dagens krav. Material och färgsättning kommer att anpassas väl till befintlig bebyggelse men ges en modern prägel.

Huset kommer tillsammans med den trädbevuxna rundeln vid vändplanen att utgöra en fond. Tillsammans med grannhusen bildar det ett stadsrum rikt på vegetation. Befintliga träd kommer att sparas i så stor utsträckning som möjligt. Vid norra fasaden kommer naturmarken att anslutas till garagets mur. Garaget ligger nedanför gatans nivå mot norra sidan och det föreslås omslutas av betongmurar. Muren mot skogen bör klotterbehandlas och ska i största möjliga mån ansluta till befintlig parkmark.

Påverkan på naturmiljön minimeras genom att den största delen av byggnadskroppen placeras på den platå som idag fungerar som parkering. Under planprocessen kommer lämplig grönkompensation i närområdet att undersökas och planeras. Vid husets entréer planteras två nya träd.

Det föreslagna huset inordnar sig i stadsdelens öppna struktur samtidigt som det har egenskaper som kommer att skilja det från omgivande bebyggelse. Det är ett modernt hus som inordnar sig i befintlig miljö och samtidigt utgör ytterligare en årsring i områdets tillväxt.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förslaget att förtäta Cirkelvägens norra del överensstämmer med översiktsplanens idéer om ett levande stadsliv i alla delar av staden. Gubbängen är en populär stadsdel som förtätats med drygt 200 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter, de senaste åren.

Föreslagen bebyggelse

Huset placeras delvis på befintlig gatuparkering men till största delen på naturmark. Det innebär att flertalet stora tallar kommer att fällas om förslaget ska kunna genomföras. Marken bedöms inte ha något större ekologiskt värde men visuellt blir förändringen stor. Åtgärder för grönkompensation krävs vilket endast nämns i förbigående i förslaget.

Husets bredd och höjd kan accepteras då det ställs andra krav på tillgänglighet nu än vad det gjorde på 1940-talet, när övriga hus i närområdet uppfördes. Husets fasad, färgval och takfall anpassas efter smalhusen i omgivningen. Utformningen av de stora balkongerna passar däremot sämre in i områdets karaktär. Balkongerna mot norr har en mer modest storlek. Däremot kan man ifrågasätta hur stor glädje och användning man har av balkonger som alltid ligger i skugga.

På den norra sidan är även garaget placerat. Det är en utbyggnad som omsluts av betongmurar. Det saknas redogörelse för takytan och hur den ska utformas. Illustrationerna visar uteplatser för lägenheterna på bottenvåningen men detta skulle behöva studeras ytterligare.

Placeringen av garagets nedfart innebär att flera fina tallar fälls vilket är tråkigt. Förvaltningen vill poängtera att det är viktigt att spara så många träd som möjligt för att bevara karaktären i bostadsområdet.

Grönytor

Föreslaget hus är placerat på en attraktiv plats sett ur flera perspektiv. Det är nära till service, tunnelbana och skolor, men framför allt till en bostadsnära park, naturområde och parklek. Samtidigt försvinner en del av naturmarken i området. Tolv träd, företrädesvis tallar, kommer att fällas.

Huset saknar egen gård vilket kompenseras med närheten till Gubbängsparken och parkleken Nybygget. Det är dock viktigt att öka tillgängligheten till parkstråket. Den smala remsan med parkmark mellan den nya fastigheten och Strykmåttet 4 behålls enligt förslaget. Idag finns där en upptrampad stig ner till gångvägen i Gubbängsparken. Det är en brant lutning och går inte att göra till en gångväg enligt kriterierna för tillgänglighet i staden. Möjligen går det att göra stigen mer framkomlig och synlig än vad den är idag, vilket skulle vara betydelsefullt.

Cirkelvägen omger en markyta bevuxen med höga tallar. Ytan kommer att minskas på grund av ny kantstensparkering. Platsen är idag ingen vistelseyta av betydelse. Enligt en illustration i förslaget föreslås en lekplats på markytan. Förvaltningen tycker inte att det är någon bra idé med en lekplats omgiven av en gata med biltrafik. Bara ett hundratal meter bort finns en av de större parklekarna i stadsdelsområdet varför lekplatsen är överflödigt.

Istället bör de befintliga två bänkarna, skräpkorgen och betongrörsgripen tas bort. Ytan blir aldrig någon rekreationsplats av betydelse eftersom platsen domineras av stora tallar med nedfallande kottar och barr, och den norra delen av ytan dessutom omvandlas till kantstensparkering.

Parkering

Bilparkeringstalet 0,75 per lägenhet kan förefalla rimligt då avståndet till tunnelbanan är kort. I förslaget framgår dock inte hur stora lägenheter som planeras. Är merparten lägenheter tre rum och kök eller större, är det tveksamt om parkeringstalet är tillräckligt.

Befintliga 11 parkeringsplatser i norra delen av Cirkelvägen behöver ersättas med samma antal platser på andra sidan gatan. Förslaget visar inte tydligt om detta kommer att ske.

Det är bra att det även anges parkeringstal för antalet cykelplatser. Cyklingen har ökat i Stockholm och staden har en ambition att bli en cykelstad i världsklass. Cykeltalet 1,4 per lägenhet verkar vara något lågt. Förvaltningen ser gärna att antalet cykelplatser ökar.

Grönkompensation

Förslag till grönkompensation för naturmark som tas i anspråk saknas i planen. Förvaltningen föreslår att kompensationsåtgärderna koncentreras på upprustning av parkleken Nybygget och förbättring av Gubbängsparken. Detta är åtgärder som förvaltningen föreslagit till exploateringskontoret i samband med flera andra planförslag i Gubbängen.



Sammanfattningsvis tycker förvaltningen att förslaget till ett nytt bostadshus på Cirkelvägen är bra. Vi förutsätter att så många tallar som möjligt sparas och föreslagen grönkompensation blir genomförd enligt önskemål, om byggnationen kommer till stånd.

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

Bilagor

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning
3. Plankarta