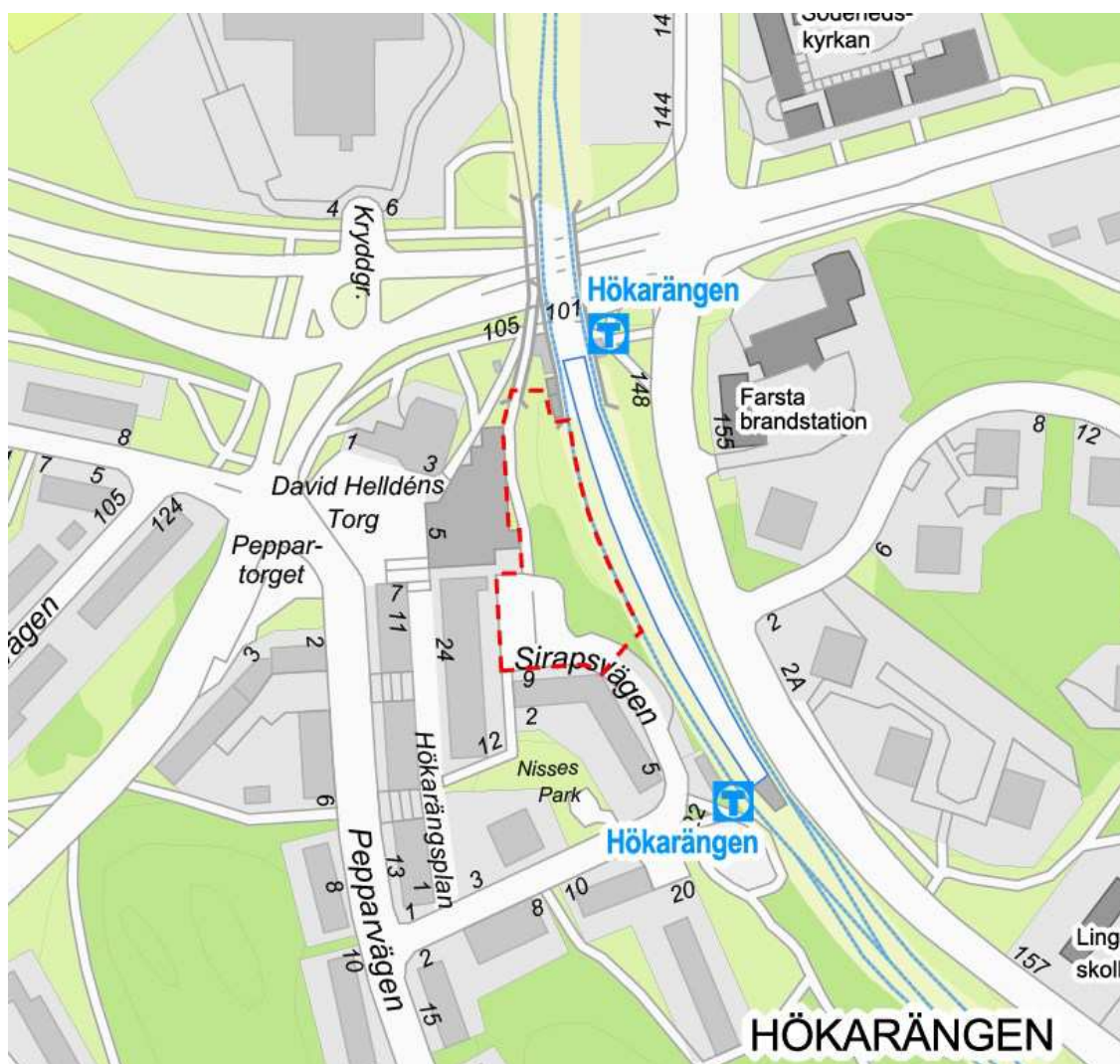


## Planbeskrivning Detaljplan för Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2015-17959



Planområdet markerat med rött.

### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med nya bostäder. För detta ändamål möjliggör planen att allmän platsmark tas i anspråk för ny kvartersmark. Eftersom Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde är en god gestaltning av nytillkommande byggnader viktig. I planens syfte ingår därför också att reglera utformningen av den nya bebyggelsen.

Den föreslagna byggnaden som ligger intill Hökarängens tunnelbanestation bildar en ny entré till stadsdelen vilket utformningen måste ta extra hänsyn till. Planen tar i anspråk mark som annars är svår att använda till annan byggnation på grund av den kuperade marken och den smala tomten. Det attraktiva läget vid tunnelbanan och centrum motiverar bebyggelsen.

Förslaget innebär uppförande av ett flerbostadshus med ungdomslägenheter i 5 våningar mellan Hökarängens centrum och tunnelbanestation. Sammantaget rymmer förslaget ca 80 lägenheter. Förutom tillskott av bostäder kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och ökad trygghet i centrala Hökarängen.

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### Tidplan

Plansamråd	25 maj – 1 juli 2016
Granskning	Kvartal 3 2016
Antagande	Kvartal 4 2016

## Innehåll

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	8
Dagvatten .....	8
Befintlig bebyggelse .....	9
Landskapsbild/stadsbild .....	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	11
Offentlig service .....	12
Gator och trafik .....	12
Störningar och risker .....	13
<b>Planförslag .....</b>	<b>14</b>
Bebyggelseförslag .....	15
Dagvatten .....	21
Gestaltungsprinciper .....	22
Gator och trafik .....	24
Teknisk försörjning .....	24
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>25</b>
Behovsbedömning .....	25
Naturmiljö .....	25
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	25
Stadsbild .....	26
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	26
Störningar och risker .....	27
Ljusförhållanden .....	28
<b>Tidplan .....</b>	<b>29</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>29</b>
Organisatoriska frågor .....	29
Verkan på befintliga detaljplaner .....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Ekonomiska frågor .....	30
Tekniska frågor .....	31
Genomförandetid .....	31

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning Sirapsvägen* (COWI, 2016)
- *Sirapsvägen, Hökarängen – Stomljud och vibrationer från tunnelbanan* (Structor, 2016)
- *Sirapsvägen, Hökarängen – Utredning av omgivningsbuller till detaljplan* (Structor, 2016)
- *Riskbedömning med avseende på studentbostäder vid tunnelbana för dp Sirapsvägen i Hökarängen* (Structor, 2016)
- *Principförslag för möjlig konstruktion vid olyckslast intill tunnelbana, Sirapsvägen* (kv. Konstruktörer, 2016)

#### Illustrationsbilagor

Illustrationsbilagor som tagits fram som stöd för planen

- *Illustrationsplan* (Arkitektstudio Witte 2016)
- *Solstudie* (Arkitektstudio Witte 2016)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Johanna Rosvall på stadsbyggnadskontoret. Representanter för exploateringskontoret har deltagit i planarbetet. Byggherren Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB med Arkitektstudio Witte har också varit delaktiga i framtagandet av planen.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med nya bostäder. För detta ändamål möjliggör planen att allmän platsmark tas i anspråk för ny kvartersmark. Eftersom Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde är en god gestaltning av nytillkommande byggnader viktig. I planens syfte ingår därför också att reglera utformningen av den nya bebyggelsen.

Den föreslagna byggnaden som ligger intill Hökarängens tunnelbanestation bildar en ny entré till stadsdelen vilket utformningen måste ta extra hänsyn till. Planen tar i anspråk

mark som annars är svår att använda till annan byggnation på grund av den kuperade marken och den smala tomten. Det attraktiva läget vid tunnelbanan och centrum motiverar bebyggelsen.

Förslaget innebär uppförande av ett flerbostadshus med ungdomslägenheter i 5 våningar mellan Hökarängens centrum och tunnelbanestation. Sammantaget rymmer förslaget ca 80 lägenheter i hyresrätt. Förutom tillskott av bostäder kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och ökad trygghet i centrala Hökarängen.



Vy från öst, planområdet markerat i rött.

## **Plandata**

Planområdets läge, areal och ägoförhållanden

Planområdet är beläget norr om Sirapsvägen, söder om Örbyleden, väst om tunnelbaneperrongen och öst om Hökarängens centrum. Området omfattar cirka 3500 kvm och inbegriper fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 som båda ägs av Stockholms stad. Fastigheterna är tänkt att upplåtas med tomträtt till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

## **Tidigare ställningstaganden**

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen där planområdet ligger inom område markerat som tät stadsbebyggelse.

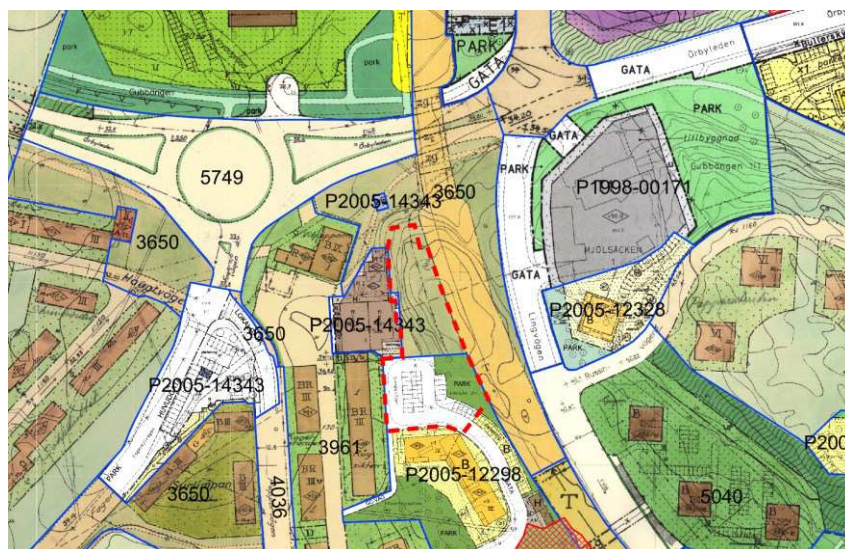


Enligt översiktsplanen (strategi 4) behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för den pågående användningen av mark- och vattenområden och sådan kompletteringsbebyggelse bör särskilt planeras för i goda kollektivtrafiklägen.

Bland planeringsinriktningarna i översiktsplanen beskrivs också behovet av en fortsatt utbyggnad av kategoribostäder för studenter, äldre, unga och funktionshindrade som en del i medlen för att uppnå en god bostadsförsörjning i en växande stad.

#### Detaljplan

För området gäller stadsplanen pl 3650 från 1949, DP 2005-12298 från 2006 samt DP 2005-14343 från 2008. Området är i gällande planer avsett för park eller planterad allmän plats samt för gång- och cykelväg. Genomförandetiden har gått ut för samtliga.



Karta över gällande detaljplaner, planområde i rött.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-09-24 område mellan Hökarängens centrum och tunnelbanestation för bostadsbebyggelse till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

#### Förutsättningar

##### Natur

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 naturmaken inte ha så höga ekologiska värden att den måste sparas, men att värdena är av sådant slag att intrånget bör minimeras och kompenseras. Staden bedömer att det är mest angeläget att spara stora tallar där så är möjligt och att kompensationsåtgärder i första hand bör syfta till att stärka habitatnätverket för barrskogsfågel i närområdet genom att stärka tallsambandet öster och väster om Lingvägen. I dagsläget är planområdet ej använt för rekreation på grund av dess placering intill tunnelbanestationen och den starkt kuperade marken.



Befintlig gång- och cykelväg mot tunnelbana och bro över Örbyleden. Planområdet till höger.



Planområdet ovanpå kullen med tunnelbanan på vänster sida i bild.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken i området består av berg i dagen samt berggrund med tunnare ytlager av morän. Ytlagret kan även innehålla lera. Markförhållanden bedöms inte försvåra grundläggningen av ny bebyggelse.

Ingen risk för ras eller skred har uppmärksammats under planarbetet.

Risken för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709). Enligt VISS oktober 2015 har Drevviken *måttlig ekologisk status* på grund av övergödning och uppnår *ej god kemisk ytvattenstatus* till följd av miljögifter. De miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är *god ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus*, med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidsundantag till 2027 för TBT.

Eftersom ledningsnätet i Sirapsvägen är kombinerat, leds dagvatten till Henriksdals reningsverk där det renas och leds ut till Saltsjön i Stockholms stad, ytvattenförekomst Strömmen (SE591920-180800).

Enligt VISS november 2015 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. De miljökvalitetsnormer som förväntas fattas för Strömmen är *måttlig ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidsundantag till 2027 för TBT, bly och antracen.

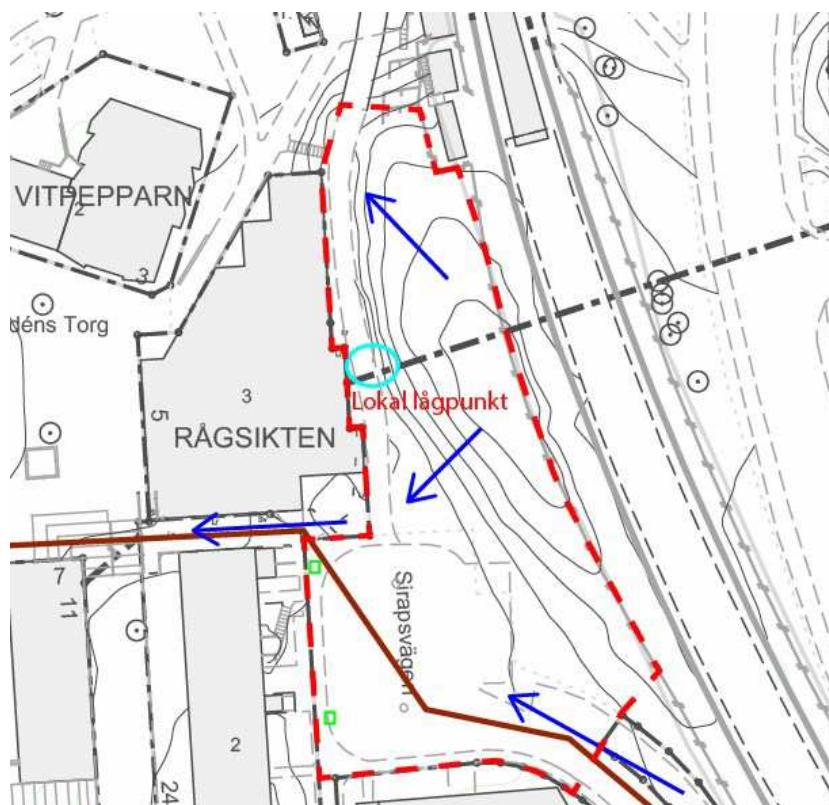
### Dagvatten

Planområdet utgörs av berg vilket gör att infiltrationsmöjligheten är mycket begränsad. I dagsläget finns inget separat dagvattensystem utan endast ett kombinerat ledningssystem för spill- och dagvatten. Två dagvattenbrunnar i anslutning till vändplanen avvattnar området vidare mot David Helldéns torg. En mindre lokal lågpunkt finns bakom kvarteret Rågsikten. Det



dagvattenflöde som tillförs det kommunala nätet leds till Henriksdals reningsverk. Då planområdet utgörs av kuperad mark går dagvattnet främst mot spårområdet och ner mot parkeringen.

Kapaciteten i det befintliga ledningsnätet ska utredas vidare under fortsatt planarbete.



Kombinerat ledningssystem (brun linje) samt befintliga dagvattenbrunnar (gröna). Lokala avvattningvägar och mindre, lokal lågpunkt markerat med blått. Bild: COWI.

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det ingen befintlig bebyggelse. I anslutning till planområdet finns det en centrumbyggnad med mataffären Matdax som byggdes på 80-talet. Ett lamellhus på 3 våningar från 50-talet har sin baksida mot vändplatsen där det även står ett 4 våningshus (kvarteret Sötmandeln). Båda är bostadshus där den förstnämnda har lokaler i bottenvåning. I närheten finns ett centumpunkthus ritat av David Helldén som ger Hökarängens centrum sin karaktär.



David Helldéns punkthus sedd från parkering invid planområdet med Matdaxs inlastningskaj till höger i bild.



Kvarteret Sötmandeln med planområdet i bakgrunden.

### Landskapsbild/stadsbild

Den kuperade terrängen har gjort att bebyggelsen i Hökarängen är uppdelad i områden med delvis olika arkitektoniska uttryck. Bebyggelsen utgörs främst av lamellhus i 3-4 våningar, men också av punkthus, småstugor och radhus. Bebyggelsen i Hökarängen som helhet har i huvudsak tillkommit mellan 1946-54. Förtätningen av stadsdelen har varit sparsam, men granne med planområdet byggdes kvarteret Sötmandeln med ett nytt bostadshus i fyra våningar år 2008.

Parkmarken inom planområdet består av en för Stockholm typisk natur med berg i dagen och blandskog som domineras av tall. Där ingrepp har gjorts i landskapet förekommer ofta murar och kanter av granit.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse men i dess omgivning finns flertalet grönmarkerade byggnader (särskilt värdefull bebyggelse från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt) som ska tas hänsyn till. Hökarängen är också som helhet klassad som ett kulturhistoriskt värdefullt område.

I planområdets närhet finns Hökarängens centrum som är orienterat runt det bilfria stråket och med David Helldéns punkthus som fond vid torget. Centrum är ett fint exempel på efterkrigstidens tidiga arkitektur och stadsplanering. Det är grönmarkerat i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. 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 centrumets kulturhistoriska värde.



Stadsmuseets klassificeringskarta över Hökarängens centrala delar. Planområdet är markerat med rött.



David Helldéns punkthus sedd från centrumets gågata.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

#### Offentlig service

Kommunala grundskolan Hökarängsskolan (F-9) och fristående grundskolan Martinskolan (F-9) ligger 300 m respektive 500 m från planområdet. Lite längre bort, 800 m från planområdet, ligger den kommunala Skönstaholmsskolan (F-6). Förskolan Sagobacken ligger 300 m bort från planområdet och kan nås via gångväg/trottoar från Sirapsvägen.

Vårdcentral finns i Hökarängens centrum vid korsningen Sirapsvägen/Pepparvägen som ligger 100 m bort. Planområdets läge precis vid Hökarängens centrum medger kort avstånd till livsmedelsaffärer, många butiker och serviceställen, kaféer och restauranger. En station med tunnelbanan nås Farsta Centrum.

#### Gator och trafik

##### Gång- och cykeltrafik

Genom parken söder om planområdet går ett gång- och cykelstråk som leder söderut mot Pepparvägen och vidare mot Farsta Centrum. Genom passagen under tunnelbanan nås Lingvägen och därifrån cykelväg längs Örbyleden från vilken man kan ta sig vidare via cykelväg längs Nynäsvägen som leder mot centrala Stockholm.



### Kollektivtrafik

Planområdet ligger intill Hökarängens tunnelbanestation mellan den norra och södra uppgången. Stationen trafikeras med tåg mot Farsta och Västerort. Från centrum går ett antal bussar mot t.ex. Gullmarsplan, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen. Pendeltåg nås från Farsta strand och Älvsjö.

### Gatunät och biltrafik

Området angörs via Sirapsvägen som är en återvändsgata. Örbyleden som passerar Hökarängens centrum ansluter både till Nynäsvägen (väg 73) och Huddingevägen (väg 226). Båda ansluter i sin tur till bl.a. Södra länken. Sirapsvägen trafikeras förutom av boende också av leveranser till centrum inklusive livsmedelsbutiken Matdax. Vid Sirapsvägen finns enskilda parkeringsplatser för de boende i kvarteret Sötmandeln och i slutet av gatan finns en allmän parkering för besökare till centrum.



Vändplats och parkering i slutet av Sirapsvägen. Även inlastningskaj till Matdax till höger i bild.

### Störningar och risker

De störningar och risker som förekommer i samband med byggnation i planområdet är närheten till tunnelbanan som medför urspårningsrisk och vibrationer samt från Örbyleden som är en sekundär transportled för farligt gods. Buller kommer från tunnelbanan, Örbyleden och verksamheten Matdax. Mer om detta under avsnittet *Konsekvenser*.

### Förorenad mark

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

## Luft

Miljöförvaltningen har bedömt att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids inom planområdet.

## Planförslag

Mellan matbutiken MatDax och tunnelbaneperrongen i Hökarängen finns en outnyttjad plats. Platsen uppfattas i dag som en baksida till Hökarängens centrum, och den känslan förstärks i och med den stora parkeringsytan och matbutikens lastkaj som också ligger där. I förslaget presenteras hur den outnyttjade bergsknallen kan bebyggas med en långsmal lamell i 5 våningar med ca 80 lägenheter om 35 kvm. Den upplysta entrén till huset placeras i suterräng med ingång från Sirapsvägen. Det nya entrétorget hjälper till att befolka och belysa platsen alla tider på dygnet och dessutom blir cykel- och gångstråket längs med matbutikens baksida bättre upplyst och bevakat.



Situationsplan. Det rödmarkerade området är planområdet med den nya byggnaden i mörkgrått och entrébalkonger i ljusare grått. Bild: Arkitektstudio Witte

## Bebyggelseförslag

### Övergripande

Byggnaden i förslaget är en knäckt lamell med 5 våningar plus ett halvt entréplan som sprängs in i den kuperade terrängen. Resten av byggnaden ligger ovanpå berget som bevaras. Träd har bevarats i en sådan stor utsträckning som möjligt. Den västra delen av byggnaden har entrébalkonger och den östra delen som vetter mot perrongen är slät. Genom att låta entrébalkongsdelen ha ett eget uttryck gentemot resten av byggnaden ser den smalare ut än den är. Genom att bygga invid tunnelbaneperrongen skapas en ny entré till Hökarängen samt skapar en större stadsmässighet vid det annars öppna spårområdet.



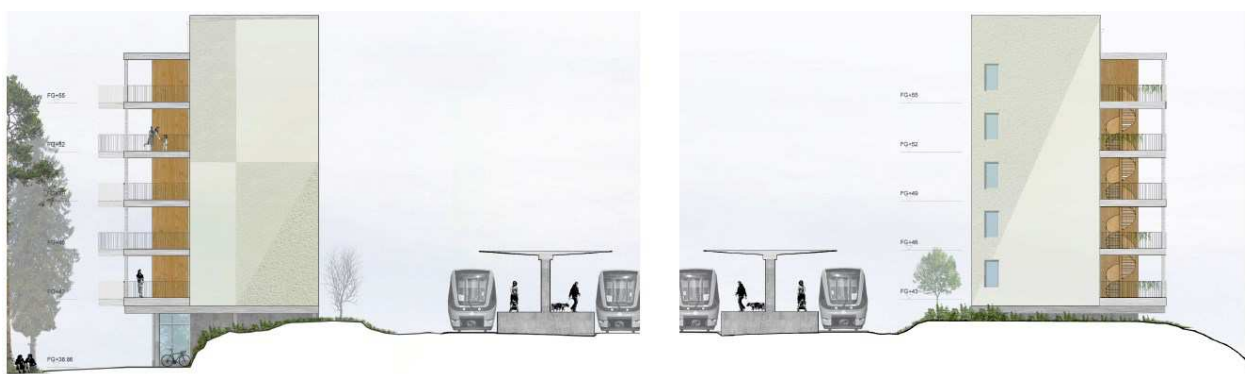
Vy mot syd visar entrén och byggnadens entrébalkonger.  
Bild: Arkitektstudio Witte



Vy mot norr från tunnelbanans perrong. Bild: Arkitektstudio Witte

### Volymen

Volymen är placerad uppe på bergsknallen. Den långsmala byggnaden knäcker på mitten och bildar en vinkel. Den del av byggnaden som ligger närmast matbutiken är placerad i en nord/sydlig riktning och förhåller sig parallellt med centrumlamellerna och gågatan. Den vinklade delen av huset anpassar sig till bebyggelsen kring Sirapsvägen och ramar in platsen där omkring. Genom att utföra byggnaden i en vinkel delas den långa volymen upp i två delar. Vyn från Örbyleden och vyn från Sirapsvägen visar två olika uttryck i fasaden.



Fasadbilder på södra och norra gaveln. Förhållandet mellan entrébalkongerna och byggnadskroppen gör att byggnaden ser smalare ut än den är. Bild: Arkitektstudio Witte

### Entrébalkonger

Västra delen av byggnaden har entrébalkonger där den delen som vetter mot parkeringen har utkragande gemensamma platser som ligger förskjutna vartannat våningsplan. Den delen som vetter mot Matdax har inga partier som kragar ut. Ordet *entrébalkong* används för att skilja dess funktion åt från *loftgång*. Loftgångens syfte är endast att ge åtkomst till var och en av lägenheterna och är därför mycket smala. Entrébalkongens syfte är att användas som ett rum som går att möblera och vistas i för alla de boende. Den bredare entrébalkongen gör även att passerande inte kommer nära in på de boendes privata sfär som ofta ses som ett problem med loftgång.

### Fasader

Byggnaden får två tydliga sidor, en mot centrum och en mot tunnelbanan. Byggnadens gavlar visar tydligt uppdelningen mellan de två sidorna. Uppdelningen mellan trä- och putsfasad, likt två skivor, hjälper volymen att smalna av mot kortsidorna.

Entréfasaden mot centrum karaktäriseras av en träfasad i varm kulör i kombination med böljande entrébalkonger och bjälklagskanter i ljusstål. Entrébalkongerna får på varannan



modul ett utbyggt triangelformat hörn med rundad kant. Hörnen ger rum för sittplatser i det soliga sydvästläget och dessutom skapas även plats för odling i krukor. Genom att placera dessa hörn förskjutna, varannan modul på vartannat våningsplan, uppstår ett levande skuggspel på fasaden som ändrar sig beroende på timme och säsong.

Fasaden mot tunnelbanan är, i kontrast till entréfasaden, mer storskalig och utförs i puts för att passa in i omgivande kontext. Lägenheternas generösa fönster bildar ett rutnät längs med hela volymen. Hela fasaden putsas i en mycket ljus men varm lindgrön kulör. Lindgrön är en kulör som även finns på andra byggnader i Hökarängen. Kulören samspelar fint med både den vita putsen och de träpartier som återfinns på befintlig bebyggelse nära centrum.



Grov och slät puts ger fasaden mer liv.

Putsfasaden kommer att bearbetas med olika typer av slät/grov puts, och på så sätt skapa ett triangelmönster som kommer att variera beroende på ljusförhållanden. Tanken är att genomgående arbeta med samma gröna ton, men i tre olika utföranden. Den allra slätaste putsen är så slät och ljus att den på soliga dagar uppfattas nästan som vit. Den mellangrova putsen uppfattas något grönare och den grövsta putsen uppfattas som ännu mörkare.



Fasadbild som visar västra sidan av byggnaden. Bild: Arkitektstudio Witte



Fasadbild som visar östra sidan av byggnaden. Bild: Arkitektstudio Witte

### Säkerhet

En viktig aspekt vid utformningen av den föreslagna byggnaden är att ge området vid parkeringsplatsen en känsla av trygghet och säkerhet. Vid besök har planområdet känts som en bortglömd baksida till centrum. Gång- och cykelvägen som går över Örbyleden trängs ihop mellan Matdax baksida och den kuperade terrängen vilket skapat ett oskött parti som på kvällstid och under natten känns otryggt. Genom att bygga på den kuperade marken och låta entrébalkonger vetta ut mot gång- och cykelväg samt parkering skapas mänsklig närvaro från de boende i den nya byggnaden. De boende har uppsikt över parkering och gång- och cykelväg samt skapar mer liv genom att röra sig till och från byggnaden. Särskild omtanke vid ljussättning kommer att ges åt passagen bakom Matdax som kommer göra stråket mer tydligt.



Vy mot norr visar hur byggnaden ser ut på natten. Genom att låta entrébalkongerna vara vända mot parkeringen skapas ett tryggare offentligt rum från parkeringen vidare längst med gång- och cykelvägen som går över Örbyleden. Bild: Arkitektstudio Witte

### David Helldéns centrumpunkthus

Centrumpunkthuset är en karaktäristisk punkt i Hökarängens centrum. Vid utformningen var tanken att gågatan ska sluta med punkthuset och därmed se ut som ett utropstecken. Strukturen sattes på 50-talet och kan ses från gågatan vänd mot centrumpunkthuset samt i plan på en karta. Den föreslagna byggnaden placeras utanför utropstecknet och kommer inte synas från gågatan men från David Helldéns torg där den nya byggnaden ligger bakom Matdax. Stor hänsyn har tagits till centrumpunkthuset vid utformningen av den nya byggnaden, där punkthuset är fortsatt högst i centrum.

Vid utformningen av den nya byggnaden var inspirationen till att arbeta med trianglar, både i de utskjutande balkongdelarna och i putsfasadens mönster, från David Helldéns formspråk som är återkommande i olika typer av sicksackade fasader, burspråk och balkonger runt om i Hökarängen.

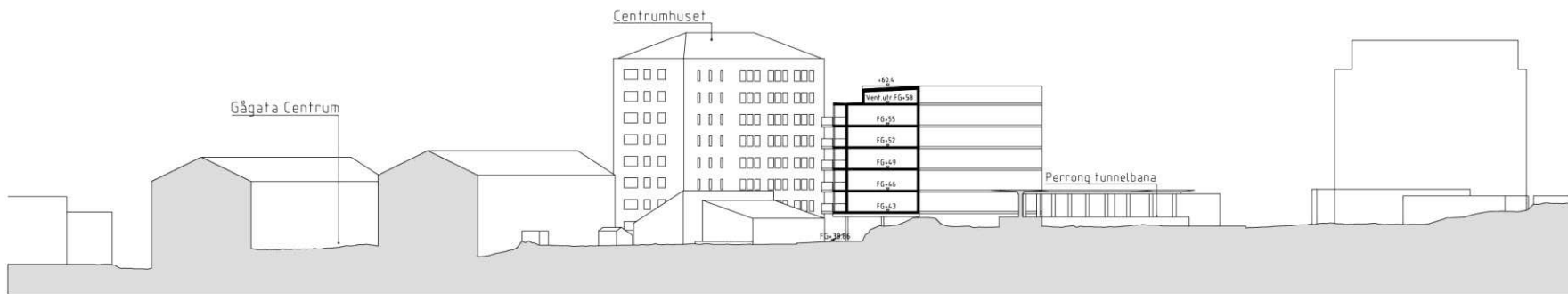


Vy från Örbyleden med David Helldéns centrumpunkthus till höger i bild. Bild: Arkitektstudio Witte

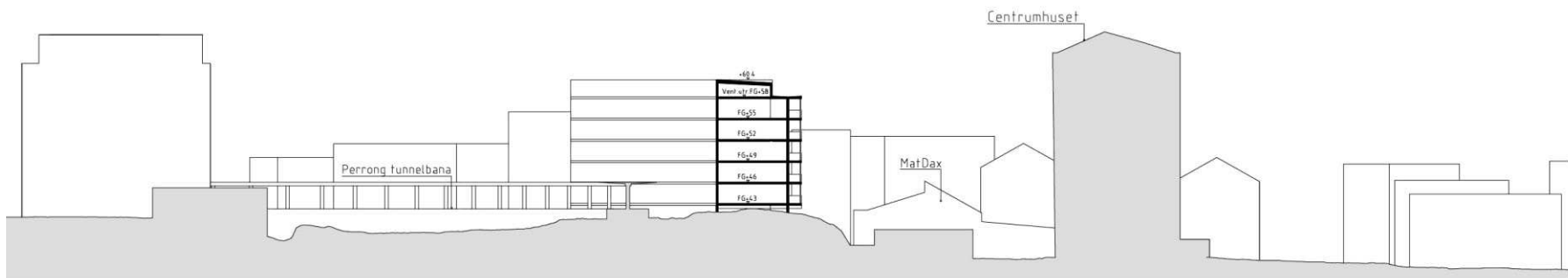


Vy från David Helldéns torg med centrumpunkthuset och Matdax i förgrunden och den nya byggnaden som tittar upp bakom Matdax i bakgrunden. Bild: Arkitektstudio Witte





Sektion A-A



Sektion B-B

Sektioner. Se situationsplan för att se var sektionerna är tagna. Bild: Arkitektstudio Witte



### Bil- och cykelparkering

Framför entrén skapas ett entrétorg med fyra parkeringar (varav en bilpoolsplats), cykelparkeringar samt en gemensam uteplats för de boende.



Entrésituation. Visar hur byggnaden möter Sirapsvägen och parkeringen samt hur utrymmet utanför entrén kommer bli disponerad. Bild: Arkitektstudio Witte

### Dagvatten

Stockholms dagvattenpolicy förespråkar LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och planområdet utgörs av berg vilket ger en dålig förutsättning för infiltration, vilket betyder att alternativa lösningar behöver ses över.

Fördröjningsmagasin med en volym på 16 kbm i marken under del av planområdet jämnar ut flödestoppar innan det ansluter till det kommunala nätet. Detta minskar risken för föroreningar och bräddning i reningsverket. En lämplig placering av fördröjningsmagasin är under parkeringsyta som placeras i anslutning till ett sandfång som till viss del avlägsnar föroreningar från vattnet.

Skelettjordar kan anläggas i samband med plantering av träd. På detta sätt uppstår en volym som bidrar till fördröjning och upptag av dagsvatten då delar av flödet kan nyttjas av trädet.

## **Gestaltungsprinciper**

### **Bebyggelse allmänt**

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. Då bebyggelsen inpassats mycket noga i miljön (vilket har varit en förutsättning för att alla kunna få plats med bebyggelsen) är rörelsemånen inom byggrätten mycket liten i förhållande till framtaget förslag. Detta kan medföra en risk vid utbyggnaden och därför ska bebyggelsen på de platserna med starkast planbegränsningar studeras ytterligare inför granskningen för att säkra genomförbarheten.

Nedan redovisas markens och byggnadens särskilda gestaltungsprinciper.

### **Volym**

Byggnadens gestaltning ska motsvara dess placering i stadsbilden genom en hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer. Lamellen får en framskjuten plats i stadsdelen, precis vid tunnelbanestationen mellan de båda uppgångarna och får av sin placering stor betydelse för upplevelsen av stadsrummet och det är mycket viktigt att gestaltningen ges en dignitet som motsvarar detta.

### **Kvartersmark**

**BI** Bostäder < 35 kvm. Lokaler för centrumändamål får inrymmas i bottenvåning.

Små lägenheter för ungdomar som är mindre än 35 kvm planeras inrymmas i den nya byggnaden, detta för att riktlinjer för buller ska följas med hänsyn till närheten till flera bullerkällor.

Lokaler för centrumändamål får inrymmas i bottenvåningen då byggnadens läge invid centrum och tunnelbana är gynnsamt.

### **Tak**

Installationer eller utrymmen för tekniska installationer ska rymmas inom den takvolym som totalhöjdsbestämmelsen medger. Målet är att installationer och dylikt på taket inte ska vara synlig från gatan och att byggnaden från gatan inte ska upplevas högre än vad totalhöjdsbestämmelsen medger.

### Entrébalkonger

- v1* Endast öppen area mellan +43,0 och +58,3 över nollplanet medges. Fri höjd upp till +42,0 meter från nollplanet. Utrymme på och under entrébalkonger ska vara öppen area och får inte glasas in.

Entrébalkongerna ska inte upplevas som en del av volymen utan som en egen byggnadsdel och därför är det viktigt att de inte glasas in. Principen är också viktig för att byggnaden inte ska upplevas betydligt bredare än omgivande bebyggelse.

### Material

- f1* Material på fasad i väst ska vara av trä

Fasad mot väst ska vara av trä, vilket gäller samtliga fasader med entrébalkong.

- f2* Fasadmateriel ska vara av puts. Fasaden ska delas upp i mindre fält med olika struktur eller med inslag av trä.

Fasad mot öst samt gavlar ska vara av puts som delas upp i mindre fält som har olika struktur. Detta för att ge entrén till Hökarängen via tunnelbanan ett varierat uttryck istället för ett monotont och ointressant uttryck för de människor som tar sig till och från Hökarängen.

### Bottenvåning

Gestaltningen av bottenvåningen mot entrétorget är av betydelse för hur stadsrummet upplevs. Det är ett offentligt läge och ska gestaltas som sådant och skilja ut sig mot övriga byggnadens bostadsgestaltning. Bottenvåningen ligger i suterräng och utgörs till största delen av berg som bevaras. Extra viktigt är att entrén ska ge ett öppet intryck med en glasad fasad som ska verka trygghetsskapande, även i de fall bostadskomplement (som cykelrum eller liknande) vetter ut mot entrétorget.

Bottenvåningen får ej vara förhöjd (dvs. bjälklag/färdigt golv får inte ligga högre än marken utanför).

### Omgivande miljö, park, gaturum

Utformningen har som ambition att länka samman det nya med det befintliga och ska ta fasta på Hökarängens karaktär vad gäller material och mötet mellan hus och natur. Den typiska stockholmsnaturen med berg i dagen och blandskog som domineras av tall ska bevaras och återskapas när det nya landskapet utformas.

- n** Träd ska finnas, får endast tas bort av ålders- eller sjukdomsskäl och ska ersättas med nytt av samma slag.

Utpökade träd inom n-bestämmelsen på planen ska bevaras.

Granit förekommer i Hökarängens landskap idag, både med berg i dagen och även byggda element som t.ex. ytor belagda med smågatsten och murar och kanter av granit. Granit kan därför medvetet nyttjas för att på ytterligare ett sätt knyta an till Hökarängens befintliga karaktär. De bevarade träden omkring den föreslagna byggnaden ska ge området invid tunnelbanan en omhändertagen känsla och tillföra säsongsvariation.

Gång- och cykelvägen som går över Örbyleden ska utformas på ett trygghetsskapande sätt med belysning och en omhändertagen miljö.

### **Gator och trafik**

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet kvarstår med samma funktion som idag men kan flyttas något. Cykelparkering anordnas både inomhus och utomhus med 1,5 cykelparkeringar/lägenhet.

#### Gatunät

Gatunätets struktur påverkas inte av planen.

#### Biltrafik och parkering

Den nya bebyggelsen angörs från Sirapsvägen. Parkeringsnormen för nyttillkommande bostäder är 0,1 bilplatser/lägenhet, vilket motiveras av närheten till tunnelbanan och den stora andelen små lägenheter.

#### Tillgänglighet

Den nya byggnaden kommer ha entré i markplan där det kommer finnas hiss. Tillgänglig väg till centrum och till tunnelbanan finns redan idag.

### **Teknisk försörjning**

#### VA/EI/Tele/Energi

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. Det tillkommande bostadshuset ansluts till befintliga ledningar i respektive gata.

Planområdet ansluts till det befintliga el och telenätet.



Fjärrvärme finns i området och de tillkommande bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

#### **Avfallshantering**

Avfallshantering kommer ske genom moloker som är en djup behållare där den största delen av behållaren är under mark. Tömning sker med sopbil som kan vända runt parkeringsplatsen.

### **Konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### **Naturmiljö**

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

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Drevviken eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Sirapsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön (ytvattenförekomsten Strömmen) via kulvert.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild**

Förslaget förändrar stadsbilden lokalt.

Invid Hökarängens tunnelbanestation tillkommer en lamell som sträcker sig längst spåret över en idag kuperad terräng. Förslaget bildar en ny entré till Hökarängens centrum sedd från tunnelbanan och bidrar med en större stadsmässighet kring spåret. Föreslagen lamell förhåller sig till befintlig bebyggelse på platsen samtidigt som utformningen är samtida och bildar därmed en ny årsring i Hökarängen. Förslaget stärker gaturummet ytterligare och tillkommande bostadsentré bidrar till ökad upplevd trygghet. Förslaget bedöms därför ge positiva konsekvenser för gatumiljön och stadsbilden.

Den föreslagna byggnaden placeras utanför utropstecknet som kännetecknar stadsstrukturen i Hökarängens centrum och kommer inte synas från gågatan men från David Helldéns torg där den nya byggnaden sticker upp bakom Matdax. Stor hänsyn har tagits till centumpunkthuset vid utformningen av den nya byggnaden, där punkthuset är fortsatt högst i centrum.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den nya bebyggelsen ligger mitt i Hökarängens kulturhistoriskt värdefulla miljö och kommer påverka upplevelsen av stadsdelen inte minst för dem som kommer till platsen via Hökarängens tunnelbanestation. Bebyggelsen utformas därför i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till den befintliga bebyggelsen avseende skala och uttryck men får även ett modernt anslag. Den bebyggelsetypologin som planen medger finns redan i planens närhet och kan därför inte anses främmande för platsen.

I Hökarängens omistliga kvaliteter ingår husens känsliga placering i naturmarken. När området byggdes ut uppstod inte problem med att läka ihop kvartersmark och parkmark, något som i ny bebyggelse visat sig svårare. I ny bebyggelse är risken till exempel större för att kvartersmarken inhägnas trots att intentionerna varit att undvika det. Kvartersmarkens avgränsning i planen har därför undersökts noga.

## Störningar och risker

### Buller

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om att starta planarbete i januari 2016. För planen gäller således den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216). Eftersom bostäderna är mindre än 35 kvm bör buller inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Den bullerutredning som har gjorts har bedömt ljudnivåerna från väg- och spårtrafik samt verksamhetsbuller från livsmedelsbutiken Matdax. Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån från väg- och spårtrafik inte överstiger riktvärdet 60 dB(A) som gäller för små lägenheter (35 kvm) och högsta ljudnivå 75 dB(A) går att anordna med tyst sida.



Karta ur bullerutredningen för Sirapsvägen som visar ekvivalent ljudnivå. Bild: Structor Akustik AB.

Den ekvivalenta ljudnivån från verksamheten Matdaxs takfläktar och lastkaj uppgår till som mest 51 dB(A) vid fasad. Riktvärde under dagtid (06.00-18.00) är 50 dB(A) vid fasad och överskrids därför med 1 dB(A). Riktvärde under kväll och natt (18.00-07.00) är 45 dB(A) vid fasad och överskrids med som mest 6 dB(A). För att uppfylla kraven kan kanalen för utblåset förses med ljuddämpare alternativt kan källan skärmas av med ljudabsorberande skärm.

En gemensam uteplats, som klarar riktvärdena 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå, kan anordnas på byggnadens västra sida mot livsmedelsbutiken.

Kravet för externa bullerkällor inomhus kan uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.

#### Vibrationer

Vibrationsutredningen som utförts för Sirapsvägen visar att uppmätta komfortvibrationer är mycket låga och överskrider därför inte riktvärdet 0,3 mm/s. De beräknade stomljuds nivåerna är dock mycket höga, 52 dB(A), och överskrider riktvärdet 30 dB(A). Byggnaden bör därför stomljuds isoleras.

#### Urspårning av tåg

Riskutredningen identifierar urspårningsrisken från tunnelbanan som riskkälla då tunnelbanan passerar 8 meter ifrån den planerade byggnaden. Resultatet visar att risknivån är något förhöjd och att riskförebyggande åtgärder bör tas. Detta genom en mur som kan hantera lasterna vid urspårning eller att förstärka stommen i byggnaden. Det senare alternativet är valt vid vidare arbete med konstruktionen.

#### Farligt gods

Örbyleden är en sekundär farligt gods led. Detta innebär att transporter med farligt gods endast ska ske till/från de målpunkter som ligger längs vägen. Örbyleden är belägen över 50 meter från planområdet, där vägen ligger markant lägre än planområdet. Det finns även mellanliggande terräng och bebyggelse som skydd. Enligt den riskutredning som har gjorts bedöms Örbyleden ha en mindre allvarlig konsekvens och bebyggelsen bedöms vara delvis skyddad. Detta kan behöva analyseras vidare i senare skede.

#### Ljuskvällanden

Då den föreslagna byggnaden ligger placerad vid tunnelbanestationen och har Matdax som närmaste granne kommer skuggan från byggnaden inte påverka närliggande



bebyggelse nämnvärt. Vid vår- och höstdagjämningen klockan 09.00 nuddar byggnadens skugga centumpunkthuset. Byggnader i syd och sydöst påverkas ej.

Den föreslagna byggnaden är placerad så att solintaget maximeras. Då lägenheterna är dubbelsidiga får de både morgon- och kvällssol. Entrébalkongerna får eftermiddags- och kvällssol.

### **Tidplan**

Plansamråd	25 maj – 1 juli 2016
Granskning	Kvartal 3 2016
Antagande	Kvartal 4 2016

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och utför och bekostar åtgärder på allmän platsmark.

Byggbolaget ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark som anslutningar till omgivande gata och parkmark samt kostnader för planarbetet.

##### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

##### **Avtal**

Staden kommer upplåta mark för tomträtt för hyresgäster vilket regleras genom markanvisningsavtal. En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggbolaget innan detaljplanen antas. Ett planavtal har tecknats.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner Pl 3650, DP 2005-12298 och DP 2005-14343 upphör att gälla inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och ägoförhållanden

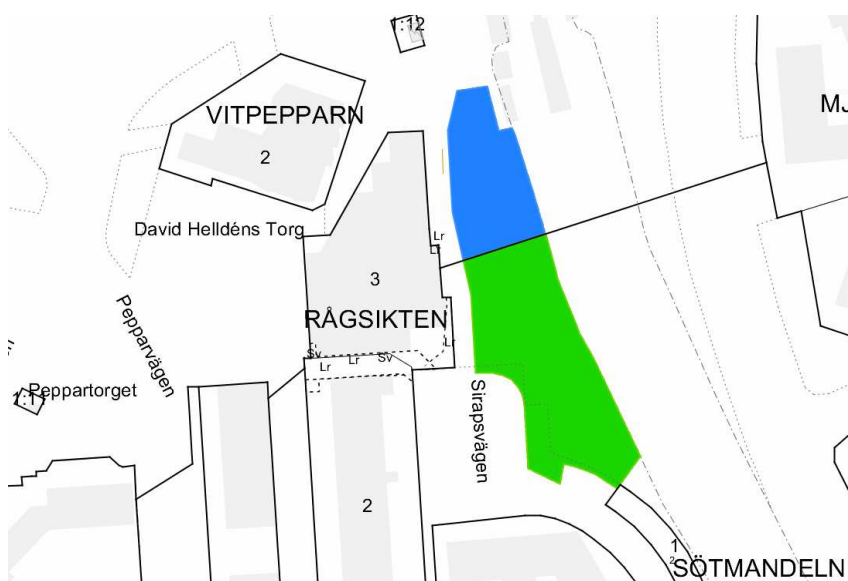
Planområdet omfattar del av Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 som båda ägs av Stockholms stad. En ny fastighet för bostadsändamål kommer att bildas. Den nya fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt för hyresrätter till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

### Användning av mark

Detaljplanen omfattar kvartersmark (B, bostadsändamål) samt allmän platsmark (GATA och GC-väg)

### Fastighetsbildning

En ny fastighet för bostadsändamål bildas av del av Gubbängen 1:1 (blått område om ca 630 kvm) och del av Farsta 2:1 (grönt område om ca 1310 kvm), se figur nedan. Bostadsfastigheten bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.



En ny fastighet för bostadsändamål bildas av del av Gubbängen 1:1 (blått område, ca 630 kvm) och del av Farsta 2:1 (grönt område, ca 1310 kvm).

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter samt servitut behöver inte inrättas eller bildas.

## Ekonomiska frågor

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken inklusive ledningsflyttar. Byggherren ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kvartersmarken för bostäder upplåts med tomträtt till byggherren.

#### Vatten och avlopp

Stockholms vatten AB ansvarar för omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan ledningsägare och byggherren.

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

### **Tekniska frågor**

#### Ledningar

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

#### Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark får efter fördröjning och i samråd med Stockholms vatten ledas till det kommunala nätet.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.