

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2017-02-02

Detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1 m fl vid Tisdagsvägen i Hökarängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1 m fl vid Tisdagsvägen i Hökarängen.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

I slutet av Tisdagsvägen i Hökarängen föreslår stadsbyggnadskontoret tre flerbostadshus i fyra våningar med cirka 100 lägenheter. Husen är utformade utifrån samma gestaltungs-koncept som den befintliga bebyggelsen.

Förvaltningen är positiv till att området bebyggs. Föreslagna hus kompletterar den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. De passar väl in i området samtidigt som de bidrar till förnyelse.

Tisdagsvägen får en prydligare avslutning och gränsen mot naturmarken blir tydligt markerad.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Exploateringsnämnden anvisade mark för bostäder inom fastigheten Gubbängen 1:1 vid Tisdagsvägen i Hökarängen till Besqab den 9 september 2015. Upplåtelseformen ska vara bostadsrätt. I stadsbyggnadsnämndens beslut om att starta detaljplanearbete nämns att det är ungdomsbostäder som ska byggas i området. I översiktsplanen beskrivs behov av fortsatt utbyggnad av kategoribostäder för studenter, äldre, unga och personer med funktionsnedsättning.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 3 februari.

Remissen i sammanfattning

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med 90-100 bostäder för ungdomar och att ge grönområdet en ökad känsla av trygghet. Den föreslagna bebyggelsen ligger i slutet av Tisdagsvägen och består av tre lamellhus i fyra våningar.

Norrslutningen söder om planområdet har ett visst naturvärde medan planområdet i sig har mer ordinär natur. Planområdet ingår i ett kärnområde för barrskogsarter och är via en spridningszon genom flera bostadsområden anslutet till Fagersjöskogen. Ett groddjurshabitat sträcker sig från Drevviken fram till och med planområdet.

Inom området finns parkleken Starmyran som bedriver djurverksamhet för barn och ungdomar. Det är angeläget att spara stora träd där det är möjligt. Kompensationsåtgärder bör i första hand göras vid Skönstaholmsfältet kring de tre anlagda groddammarna.

Barnkonsekvensanalysen som utförts visar att grönområdet inte används i så stor utsträckning som det har potential till. Upptrampade stigar över hela området visar att folk rör sig där. Grönområdet upplevs delvis som otryggt.

I anslutning till planområdet finns ett flertal trevåningshus byggda i slutet på 1940-talet. Kompletteringsbebyggelse har

gjorts under 2000-talet. Samtliga byggnader från 1940-talet är grönklassificerade¹ av Stadsmuseet.

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

Offentlig service i närområdet är Gubbängsskolan, Internationella Engelska skolan, Skönstaholmsskolan och en bit bort Hökarängsskolan. Tre förskolor finns inom ett avstånd av 400 meter. Vårdcentral finns i Hökarängens centrum där det också finns butiker, caféer och restauranger.

Gång- och cykelstråk kring planområdet leder både söderut mot Farsta och norrut mot stadens centrala delar. Hökarängens tunnelbanestation ligger 400 meter bort. Området angörs från Tisdagsvägen och Helgdagsvägen som båda är återvändsgator. Gatorna trafikeras av boende men också av transporter till förskolan och föräldrar som lämnar och hämtar barn där.

Planförslag

De tre byggnadsvolymerna passar in i de befintliga kvarteren och tillför platsen ett nytt torg och aktiverade stråk. Husen utformas som lameller i fyra våningar, plus vind, med sadeltak. Gavlarna är utformade med ett tillägg av en mindre volym i tre våningar. Byggnadernas entréer har alla en relation till torget. Husen är utformade utifrån samma gestaltningskoncept som den befintliga bebyggelsen.

Den huvudsakliga gestaltningsprincipen för fasader är att de i nord och syd har samma material och kulör vilket även inkluderar utskjutande partier på gavlar. Gavelfasader och långsidor ska stå i kontrast mot varandra. Färgpaletten ska vara dov och åt den varmare skalan. Balkongerna ska upplevas som en del av exteriören genom att ha samma färg som fasaden.

Planförslaget kopplar samman grönområdets kvaliteter och den befintliga bebyggda miljön. I kvarterets mitt skapas ett torg som blir en offentlig knutpunkt. Härifrån sköts även sophantering och infarten till garaget i den östra byggnaden. Mellan byggnaderna i

¹ Särskilt värdefull bebyggelse från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

söder skapas två uteplatser för lek och vistelse som kan nyttjas av boende och förbipasserande.

Bostadsgårdar och flertalet privata uteplatser ligger ut mot söder och angränsar till grönområdet. Genom placering av byggnaderna längs med gångstråken skapas mer aktiva och tryggare gångstråk. Intentionerna är att bevara det befintliga gångvägsnätet som leder till centrum i öster, Skönstaholm i väster och Starrmyrans parklek.

I den östra delen finns en brant med många tallar som ska bevaras i största möjliga utsträckning. Inom de gemensamma ytorna kommer nya träd att planteras.

I Hökarängens omistliga kvaliteter ingår husens känsliga placering i naturmarken. I ny bebyggelse är risken större att kvartersmarken inhägnas trots intentioner att undvika det. Kvartersmarkens avgränsning i planen har därför undersökts nog.

Gator och trafik

Gång- och cykelnätet kvarstår med samma funktion som idag men kan flyttas något. Cykelparkering ordnas inomhus och utomhus med 1,5 cykelparkeringar per lägenhet. Den nya bebyggelsen angörs från Tisdagsvägen. Parkeringstalet är 0,3 platser per lägenhet vilket motiveras av närheten till tunnelbanan och den stora andelen små lägenheter.

Husen har entré i markplan där det finns hiss. Tillgänglig väg till centrum och tunnelbana finns redan idag.

Avfallshantering kommer att ske genom underjordsbehållare. Sopbil kan vända runt vändplatsen. Närmaste återvinningsstation ligger i Hökarängens centrum och närmaste återvinningscentral i Bandhagen.

Naturmiljö

Grönområdet kommer att bli smalare vilket utan kompensation innebär en negativ påverkan. Byggnationen minskar barrskogshabitatet något och minskar andelen möjliga övervintringsplatser för groddjur. Några träd av visst ekologiskt värde kommer att tas ner och dessa kompenseras för inom närliggande grönområden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte hölls i Hökarängsskolan den 30 november. Ett fåtal personer deltog.

Förvaltningen är positiv till att området bebyggs. Föreslagna hus kompletterar den befintliga bebyggelsen och passar väl in i området. Samtidigt bidrar husen till förnyelse. Tisdagsvägen får en prydligare avslutning och gränsen mot naturmarken blir tydligt markerad. Det är bra att parkvägarna i stort sett behåller sin nuvarande sträckning samtidigt som de kan bli mer tilltalande för de som passerar genom området.

Enligt översiktsplanen (som är under revidering) ska kategoribostäder byggas. Kategorin ungdomsbostäder är något otydlig. På samrådsmötet framkom att förslaget snarare bör beskrivas som att det är en stor andel smålägenheter som ska uppföras för blandade åldrar. Då blir upplåtelseformen, bostadsrätt, mer rimlig.

Området som ska bebyggas har inte något större naturvärde enligt den naturvärdesinventering som genomförts. Förvaltningen instämmer i den bedömningen².

Planområdet beskrivs som att det är beläget i grönområdet Dagen vilket inte är en bekant benämning för förvaltningen. En annan beskrivning kan vara att området ligger i närheten av parkleken Starrmyran vilket troligen fler kan relatera till.

Planförslaget

Husen är väl placerade i terrängen och påverkan på parkvägsstrukturen är liten. Däremot tror inte förvaltningen att bebyggelsen leder till ökat stadsliv men väl till mer liv och aktivitet i området. Torget som bildas framför byggnaderna får mer formen av en liten trafikplats eftersom det är vägen till garagen i befintligt hus på östra sidan av Tisdagsvägen och till det nya garaget i det västra huset. Även sopbilar kommer att använda platsen som vändplan. Förvaltningen har inte någon invändning mot lösningen men ser inte att torget inbjuder till vistelse så som beskrivs.

² Spår av den rödlistade arten reliktböck har inte hittats i detta område vilket nämns i planbeskrivningen. Det gäller ett annat område i Hökarängen enligt naturvärdesutredningen.

Natur och grönkompensation

Eftersom det är ett naturområde som försvinner är det motiverat med grönkompensation. Förvaltningen tycker det är en god idé att förbättra tillgängligheten längs gångstigarna fram till de nyanlagda groddammarna på fältet vid Skönstaholm.

Det är positivt att två mindre lekplatser skapas inom området för boende och förbipasserande. Antalet barn i de nya husen kan väntas vara litet med tanke på att flertalet bostäder är smålägenheter.

Förvaltningen ser det som mycket viktigt att spara så många träd som möjligt. Träd som ersätts i närområdet bör vara tallar eller andra barrträd då planområdet ingår i ett kärnområde för barrskogsarter.

Husen

Förvaltningen har inte några särskilda synpunkter på utformningen av husen men konstaterar att de är cirka tre meter bredare än befintlig 1940-talsbebyggelse. Avståndet mellan ny och gammal bebyggelse är ungefär lika som det mellan de tillfälliga evakueringsbostäderna och befintliga bostadshus som finns direkt norr om planområdet. Det anser förvaltningen är tillräckligt. Husen i förslaget är något högre än intilliggande hus men inte så att det är störande. Del av hus C placeras så att det ger insyn genom gavelplacerade fönster på befintligt hus men avståndet är relativt stort, cirka 17 meter, varför det inte är något större bekymmer.

Lägenheterna mot norr på bottenplan i det mittersta huset, hus B, hamnar lågt i förhållande till gatunivån. Placering av ensidiga lägenheter bör undvikas i det läget då det kring torget kommer att vara en del trafik.

Det är bra att uteplatser och balkonger är belägna mot skogsområdet i söder. Det lyser upp och är trygghetsskapande för de som cyklar eller går genom området.

Häckar för att rama in uteplatserna mot parkvägen passar väl in i området. Förvaltningen anser dock att det bör skrivas in i planen att inhägnad av planområdet mot parkvägen med staket, stängsel eller liknande inte är tillåten.

Garage, bilar och cyklar

Det är inte mer än cirka 400 meter till tunnelbanestation Hökarängen från planområdet. Parkeringstalet 0,3 platser per lägenhet kan dock vara rimligt eftersom det inte enbart är ungdomsbostäder som planeras.

Mer än hälften av parkeringsplatserna för cyklar ska placeras inomhus. Cykelförråd bör finnas lättillgängligt i samtliga hus.

Avfallshantering

Avfallshanteringen beskrivs endast i korthet med att underjordsbehållare ska användas. Källsortering måste kunna lösas inom fastigheten varför förvaltningen utgår ifrån att behållarna även omfattar sortering av matavfall och tidningar, glas etcetera. Enbart hänvisning till allmänna återvinningsstationer i närområdet är inte acceptabelt vid nybyggnation.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av fastigheten Gubbängen 1:1 m fl vid Tisdagsvägen i Hökarängen