

Handläggare:  
Cecilia Rivard  
08 508 18 048

Till  
Farsta stadsdelsnämnd  
2017-02-02

## **Detaljplan för område vid kvarteret Hökarboden i Hökarängen**

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för område vid kvarteret Hökarboden i Hökarängen.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström  
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att tre punkthus i fem våningar med totalt 128 lägenheter ska uppföras på Russinvägen i Hökarängen. Marken är idag oexploaterad och består av ett tämligen brant blandskogsområde som inte används i någon större omfattning. Planerade hus är lägre än befintliga hus på andra sidan gatan.

Föreslagen bebyggelse kompletterar befintliga bostäder vid Russinvägen på ett bra sätt och förvaltningen är i allt väsentligt positiv till förslaget. Förvaltningen anmäler ett behov av tio servicelägenheter enligt LSS inom planerad bebyggelse.

## Ärendets beredning

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

## Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 6 februari 2014 att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Farsta 2:1 vid kvarteret Hökarboden i Hökarängen till Svenska Hem i Bromma AB.

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet den 24 februari 2016. Ett förslag till detaljplan har nu tagits fram och stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 3 februari.

## Remissen i sammanfattning

Syftet med förslaget är att uppföra 128 lägenheter i tre lamellhus i fem våningar längs med Russinvägens nordöstra sida samt en suterrängvåning längs med baksidans slänt.

Marken i området sluttar kraftigt mot nordost. Slänten är bevuxen med tät blandskog. Där finns en del äldre träd, framför allt tallar. Området har ett visst naturvärde. En av de grövre tallarna nära Russinvägen har spår av den rödlistade arten reliktböck<sup>1</sup>. Ett antal medelstora ekar i området bör bevaras eller ersättas för att inte försvaga sambanden för eklevande arter i och kring området. Slutningen hyser antagligen ett rikt fågelliv och i Artportalen<sup>2</sup> finns flera rödlistade fågelarter noterade i området eller i dess närhet.

Naturmarken ingår i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur. För att nätverket ska bestå bör det vara sammanhängande. Slänten vid Russinvägen bedöms ha stora möjligheter att fungera som övervintringsområde för groddjur.

Området upplevs delvis som otryggt och är inte särskilt barnvänligt. Delar av grönområdet är svårtillgängligt på grund av snårig vegetation. Växt- och djurliv ger möjlighet till naturupplevelser.

---

<sup>1</sup> Enligt naturvärdesinventeringen är det möjligt att spåren är gamla.

<sup>2</sup> Artportalen är en webbplats för observationer av Sveriges växter, djur och svampar.

**Befintlig bebyggelse**

Närmast planområdet finns fem punkthus om sju våningar. Husen är gulklassificerade av Stadsmuseet vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Gångbanan längs Russinvägen har en bristande standard idag. Den är alltför smal vilket gör att gående har svårt att passera varandra.

Planområdet ligger cirka 250 meter från Hökarängens tunnelbanestation. På Russinvägen går en av närtrafikens busslinjer.

Tillgängligheten till området är god när det angörs från Russinvägen men inom planområdet finns det brister då marken sluttar brant nedåt från gatan.

**Planförslaget**

Planområdet omfattar både kvartersmark och allmän platsmark. Bebyggelsen som föreslås är tre smala, böjda, lamellhus. Alla hus är fem våningar höga mot gatan och sex våningar mot naturmarken. I husens suterrängplan ryms lägenhetsförråd och cykelrum som nås via trapphusen.

I suterrängplanet under hus B2 och under tillhörande förgårdsmark förläggs ett underbyggt garage med bilparkeringsplatser för de boende samt bilpoolplatser som de boende kan nyttja.

Över hälften av lägenheterna är om ett rum och kök med en yta under 35 kvadratmeter. Resterande lägenheter är tvåor och treor. Lägenheterna i entréplanet har uteplatser, övriga lägenheter har egna balkonger. Husen föreslås vara putsade med träpaneler vid balkongerna och med balkongräcken i glas.

Husens gemensamma vistelseytor är till största delen längs husens framsida, utmed Russinvägen som har de bästa solförhållandena. De gemensamma ytorna föreslås bestå av små platser eller gårdsrum i anslutning till entréerna och skärmas av mot gatan med häckar. Vid hus B1 (längst österut) ryms en lektyta och gräsyta. Förgårdsmarken rymmer även cykelparkering, tillgängliga parkeringsplatser och nedsänkta sopbehållare. Bakom

hus A (längst västerut) föreslås ett mindre gårdsrum med en gemensam uteplats. Husen placeras så att det mellan hus A och hus B1 lämnas en yta som även i fortsättningen ska utgöra naturmark. Användningsgränsen mellan natur och gatumark justeras så att den överensstämmer med planerad breddning av gatan.

Gångbanan längs Russinvägen intill planområdet kommer i samband med byggnation att breddas och körbanan bli något smalare.

Cykelparkeringstalet är 2,6 platser per lägenhet. Cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer med ramlåsning som lägsta standard samt vara lätta att komma åt. Vädskydd på förgårdsmark möjliggörs i planen.

Ett lägesbaserat parkeringstal för bilar avgörs utifrån ett planområdes avstånd till kollektivtrafik och till city samt tillgång till service. Då en övervägande del av lägenheterna i planen föreslås vara små möjliggörs en sänkning av parkeringstalet till 0,33 platser per lägenhet. Byggaktören i denna detaljplan har åtagit sig att genomföra mobilitetsåtgärder som ger ytterligare en nedräkning av parkeringstalet till 0,23 platser per lägenhet vilket innebär att 30 parkeringsplatser ska ordnas.

Angöring till bostadshusen föreslås i angöringsficka vid vägkant vid bostadsentréerna. Plats för två tillgängliga parkeringsplatser, att anordna om behov finns, ska säkerställas på kvartersmarken, en vid hus A och en vid hus B1 och B2.

Sophämtning ska ske via nergrävda sopkasuner. Eventuellt installeras matavfallskvarnar i lägenheterna.

Fler bostäder innebär att antalet barn i området ökar men antalet större lägenheter är begränsat varför tillskottet av barn bedöms vara litet. Trafiksäkerheten för barn ska dock utredas vidare i planarbetet.

Som grönkompensation föreslås en ny gångstig till anlagda groddammar och brygga på Skönstaholmsfältet.

En befintlig fjärrvärmeledning går under föreslagen byggrätt och måste läggas om. Befintliga belysningsstolpar flyttas till motsatt sida av gatan.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Samrådsmöte om förslaget ägde rum den 12 december. Från allmänheten medverkade endast en person vilket kan tolkas som att förslaget är mindre kontroversiellt.

Föreslagen bebyggelse kompletterar befintliga bostäder vid Russinvägen på ett bra sätt och förvaltningen är i allt väsentligt positiv till förslaget. Området har kort avstånd till kommunikationer och servicenivån är god med förskolor, skolor, vårdcentral och butiker i Hökarängens centrum.

Man kan ifrågasätta om naturmark ska bebyggas men det gäller en brant sluttning som används i liten utsträckning och som inte bedöms ha höga naturvärden. Därför anser förvaltningen att det är möjligt att bygga på platsen.

### **Byggnation**

Föreslagen bebyggelse gör inte intrång på befintliga punkthus då de nya husen är lägre och placerade på behörigt avstånd från bebyggelsen på andra sidan gatan. Utformningen av husen är inte direkt iögonfallande men passar in i Hökarängens bebyggelsestruktur. Som markering är det välgörande att trä finns med på del av fasadpartierna för att visa på att husen ändå är en ny årsring.

### **Specialbostäder enligt LSS**

Förvaltningen anmäler ett behov av tio servicelägenheter enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. En av lägenheterna, eller en lokal, avses för personal och som gemensamhetsutrymme.

### **Utemiljö**

Förgårdsmarken ska rymma anordningar som cykelparkering, sophertering och vistelseytor för boende. Då samtliga lägenheter har tillgång till balkong eller uteplats bedöms de gemensamma ytorna ut mot Russinvägen vara tillräckliga.

Det är bra att gångbanan breddas i samband med byggnationen eftersom parkering är tillåten längs den norra sidan av vägen. Det

skulle naturligtvis vara bra om gångbanan kan breddas hela sträckan ner till Lingvägen.

### **Natur**

Luckan med barrträd som lämnas kvar mellan hus A och B1 gör att habitatnätverket för barrskogsfåglar och groddjur får förutsättningar att finnas kvar och förbinder slutningen med övriga delar av habitatet. Som nämns i förslaget är det viktigt att eventuella ekar som tas bort ersätts med nya så att sambandet för eklevande arter inte försvagas.

### **Parkering för cyklar och bilar**

Cykelrummen i husens suterrängplan ska uppfylla en hög nivå ur mobilitetssynpunkt. Det uppfattar förvaltningen som tillgång till bra låsanordningar, gott om utrymme, automatiska dörröppnare med mera, vilket är en utmärkt ambition.

Det låga parkeringstalet för bilar motiveras av många små lägenheter och närhet till tunnelbanan. Garageinfarten har en bra placering på gaveln till hus B2. Byggherren ska i enlighet med det låga parkeringstalet, 0,23 platser per lägenhet, se till att en bilpool med tillhörande parkeringsplatser ordnas i garaget. Byggherren ska även täcka fasta månadskostnader för lägenhetsinnehavaren i fem år. Förvaltningen anser att det är ett intressant upplägg men frågan är vad som händer när de fem åren har passerat eftersom det är bostadsrätter som ska uppföras och en förening och styrelse som tar över besluten.

Angöringsfickor vid entréerna nämns i förslaget men saknas på plankartan. Som förvaltningen tolkar det är ordinär kantstensparkering på gatan som gäller. De handikapplatser som ska kunna anläggas om behov uppstår är inte särskilt väl placerade inne på gårdsytorna. Det borde lösas på annat sätt, kanske i garaget där vi förmodar att det finns hiss.

### **Avfallshantering**

Om inte avfallskvarnar installeras i lägenheterna måste separat matinsamling ordnas. Separat sortering av matavfall bör vara ett krav i nya bostadsprojekt om staden ska nå sitt mål för år 2020 om att 70 procent av matavfallet ska samlas in för biologisk hantering. Förvaltningen förutsätter att övrig källsortering löses inom fastigheten.

**Grönkompensation**

Som grönkompensation föreslår stadsbyggnadskontoret att tillgängligheten vid de nya groddammarna vid Skönstaholm ska förbättras med mer tillgängliga gångstigar och en brygga. Detta instämmer förvaltningen i. Ytterligare förslag till grönkompensation är att rusta upp gång- och cykelvägen söder om kvarteret Annandagen samt en utjämning av den branta backen öster om Russinvägen vid hus B2.

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

**Bilaga**

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för område vid kvarteret Hökarboden i Hökarängen