



Detaljplan för område vid
Pepparvägen/Munstycksvägen
i stadsdelarna Farsta och Hökarängen
i Stockholm
Dp 2009-14443-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av tre flerfamiljshus med ca 70 lägenheter intill Pepparvägen. Parkering föreslås lösas genom parkeringsgarage under två av husen. Delar av icke planlagd naturmark befästs och en del allmän platsmark föreslås överföras till kvartersmark.

PLANDATA

Planområde

Planområdet är beläget utmed Pepparvägens södra sida mellan Hökarängen och Farsta inom fastigheten Farsta 2:1 och omfattar ca 1 ha.



Planområdets läge.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av staden. Exploateringsnämnden anvisade 2008-03-13 mark för bostadsändamål inom aktuellt område till Peab Bostad AB. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och staden har för avsikt att sälja marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området anges i Stockholms översiktsplan 1999 dels som tät stadsbygd, dels som natur och park. Inom tät stadsbygd ska markanvändningen bibehållas i stort. Området kan kompletteras genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. För natur och park anges att den övergripande gröstrukturens områden och stråk skall bibehållas. Stockholms byggnadsordning karaktäriserar området som smalhusstad där karaktären ska bevaras och utvecklas. Komplettering kan ske om bebyggelsen anpassas till smalhusstadens skala och karaktär. Det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur upprätthålls. Den södra delen av planområdet ligger inom naturmark och strider därmed mot den gällande översiktsplanen.

I förslaget till ny översiktsplan, *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm, antagen 15 mars 2010*, redovisas området som pågående markanvändning: grönområde. Nynäsvägen och intilliggande områden redovisas även som ett utvecklingsbart samband mot den centrala noden i Farsta. I de fyra stadsbyggnadsstrategierna står bland annat att staden ska planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö och att behovet av innehållsrika parker, attraktiva offentliga miljöer och stråk ska säkerställas. En mångsidig stadsmiljö ska vidareutvecklas med utgångspunkt från områdets kvaliteter och planeringen ska skapa förutsättningar för ett variationsrikt utbud av bostäder. Tillgängligheten till värdefulla grönområden ska förbättras. De gemensamma målen är att ny stadsbebyggelse ska bidra till en mångsidig urban miljö där det är mer lockande att promenera och att använda cykeln för vardagsresor.

Detaljplan

För en stor del av området gäller stadsplan Pl 5098 laga kraftvunnen 1958-01-10 som anger markanvändningen park, allmän plats. En mindre del omfattas av stadsplan Pl 3145 laga kraftvunnen 1945-11-23 som anger gatumark. Övriga delar är ej planlagd mark.

Program för planområdet

Ett program för nya bostäder i Hökarängen godkändes 2005-08-18 av stadsbyggnadsnämnden. Det aktuella området är inte specifikt utpekad som utbyggnadsområde, men det påtalas att fler bostäder utmed Pepparvägen kan förbättra sambandet mellan stadsdelarna i ett område som kan uppfattas som mörkt och otrött. I nämndens beslut påtalas också att intrång i naturmark ska kompenseras med ekologiska kompensationsåtgärder.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Området består idag av naturmark med i huvudsak två karaktärer. Ett planare ängslikt område med äldre lövskog i norr intill Pepparvägen och ett relativt brant skogsparti med barrskog, främst tall, söder därom. I de brantare partierna finns även inslag av hållmark. Skogen genomkorsas av flera informella gångstigar och ett anlagt gång- och cykelstråk mitt i området. Området är en del av det större friyteområdet Hökarängsskogen som enligt grönkartan

erbjuder höga sociala värden, se vidare under ”konsekvenser för miljön”. Inom planområdet finns några större ekar, bland annat intill gångvägen centralt i området och vid Munstycksvägen.



Planområdet sett från öster.

Områdets norra gräns utgörs av Pepparvägen som förbinder Hökarängen med Farsta och är trafikerad med ca 4500 fordon/vardagsdygn. Parkering är tillåten utmed den södra sidan av vägen.



Vy längs Pepparvägen mot söder. Planområdet ligger på bildens högra sida.

Ny bebyggelse

Förslaget består av tre lamellhus i fyra våningar med ett- eller två trapphus vardera. Totalt bedöms förslaget rymma ca 70 lägenheter. Husen är placerade längs Pepparvägen och Munstycksvägen och orienterade mot gatan. Mellan gatan och husen ligger en planterad förgårdsmark som också rymmer ramper till entréerna. Byggnaderna förelås utföras med fasader huvudsakligen i ljus puts med inslag av t.ex. trä vid entréer och balkonger. Taken består av flacka sadeltak. Gavlarna är ca 10 m breda och balkonger och utskjutande partier är orienterade mot söder för att husen ska ge intryck av enkla, sammanhållna volymer. Byggnadernas volym och färgskala ansluter till den befintliga bebyggelsen i Hökarängen.



Situationsplan. Illustration: Lund & Valentin arkitektur och design.

Mark och vegetation

Förgårdsmarken mot gatan ramas in av häckar och stödmurar. Tillgängligheten görs god genom att ramper uppförs till byggnadernas entréer. Två mindre lekplatser anläggs på kvartersmark söder om husen.

Mot naturmarken i söder får slänter anläggas. Dessa ska ansluta till den befintliga topografin så att synliga schakter undviks i möjligaste mån. Slänterna kan eventuellt utföras genom flera lägre stödmurar.



Söder om huset vid Munstycksvägen anläggs en mindre lekplats på kvartersmark. Illustration: Lund & Valentin arkitektur och design.

Friytor och rekreation

Då planområdet är beläget i anslutning till ett större rekreativområde, Fagersjöskogen, görs tomterna små och släpp med natur- och parkmark skapas mellan huskropparna. Detta skapar en känsla av natur nära husen och tillgängligheten till rekreativområdet hålls god för både boende och allmänhet. De träd, bl.a. ekar, som avses att bevaras rymms inom naturmark och skyddas därmed. Parkmarken i korsningen Pepparvägen/Munstycksvägen hålls öppen och bildar en entré till skogsområdet bakom.

Service

Kommunal och privat service finns i Hökarängens centrum ca 600 m norr om planområdet. Strax öster om området ligger Martinskolan. Ca 1 km söder om planområdet ligger Farsta centrum med ett stort handels- och serviceutbud.



*Vy mot söder i korsningen mellan Pepparvägen och Munstycksvägen.
Illustration: Lund & Valentin arkitektur och design.*

Gator och trafik

Parkering och angöring

Parkeringen inom området föreslås lösas genom garage under hus 1 och 2. Totalt rymms ca 45 platser i garage, vilket ger ett parkeringstal på ca 0,65 platser/lgh. Besöksparkering föreslås lösas genom platser på gatan. Befintlig vägbana kommer att bibehållas.

Tillgänglighet

Stadens mål avseende tillgänglighet bedöms kunna uppnås. Tillgängligheten till bostäderna från gatan är god. Husen är placerade något högre än den intilliggande trottoaren. Genom ramper på förgårdsmarken kan denna höjdskillnad tas upp så att entréerna blir fullt tillgängliga. I de två hus som har garage i källarplanet leder hissen direkt till garaget.

Teknisk försörjning

Anslutningar kan ske till befintliga ledningar för el, vatten, avlopp och fjärrvärme. Befintlig avloppsledning går under föreslagen byggrätt och måste läggas om till gatan.

Avfallshantering

Sophanteringens föreslås lösas genom att nedsänkta behållare för sopor placeras framför två av husen. Stadens riktlinjer för sophantering ska följas.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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 har studerats under planarbetet och redovisas nedan i planbeskrivningen.

Buller

Husen berörs av trafikbuller från Pepparvägen samt avlägset trafikbuller från omgivande vägnät och tunnelbana. De högsta nivåerna kommer från Pepparvägen där buller upp till ca 60 dBA ekvivalent nivå kan förekomma.

Minst hälften av bostadsrummen i lägenheterna samt balkonger/uteplatser kommer att vetta mot tyst sida. Beräkningar visar att alla lägenheter får ekvivalent ljudnivå lägre än 50 dBA utanför minst hälften av bostadsrummen. Balkonger får ekvivalent ljudnivå lägre än 50 dBA och maximal ljudnivå lägre än 70 dBA. Med de aktuella planlösningarna har alla lägenheter möjlighet att uppfylla bestämmelserna enligt Stockholmsmodellen.



Illustration av ett typtrapphus. Entrésidan är vänd mot Pepparvägen och minst hälften av bostadsrummen är orienterade mot den motsatta sidan. Illustration: Lund & Valentin arkitektur och design.

Balkonger i det norra husets östra lägenheter behöver skärm på kortsidan med hänsyn till maximalnivån, om inte gemensam uteplats anordnas som uppfyller planbestämmelserna.

Natur

De två husen i norr ligger inom ett område som i Stockholms översiktsplan 1999 betecknas som tät stadsbygd. Stockholms byggnadsordning karaktäriserar området som smalhusstad där karaktären ska bevaras och utvecklas, samt att det öppna sambandet mellan bebyggelse och natur ska upprätthållas. Det södra huset ligger däremot inom ett område som är betecknat natur och park. För naturområden och park anges i översiktsplanen 1999 att den övergripande grönstrukturens områden och stråk skall bibehållas. På den tillhörande grönstrukturkartan betecknas området som närnatur, dvs parker naturområden och rekreationsanläggningar mellan stadsdelarna. Området är en del av friyteområdet Hökarängsskogen som enligt sociotopkartan är av värde för naturlek, ro, promenader och som en grön oas.

Enligt områdesanalys Farsta Värmlandsvägen och Hökarängen 2003 består området främst av triviallövsskog och blandskog. I slänterna mot söder är inslaget av tall stort och intill Pepparvägen finns några ekar. Ekarna och andra större träd har mätts in. Enligt områdesanalysen ligger området utanför Fagersjöskogen som är en del av Hanvedenkilen, och berörs inte heller av det ekologiskt särskilt känsliga området. Däremot ligger planområdet inom ädellövsskogssambandet mellan Fagersjöskogen och Drevviken som fungerar som spridningskorridor och är av kommunalt naturvärde. Planområdet berör två habitatnätverk: groddjur och barrskogslevande arter.



Grönstrukturen i området från områdesanalys Farsta Värmlandsvägen och Hökarängen. Karta: Ekologigruppen.

Planförslaget bidrar till att knyta samman Hökarängen och Farsta och skapar ett bebyggt stråk längs Pepparvägen som mellan de två stadsdelarna idag är nästintill obebyggt. Detta ökar tryggheten i området, vilken kan leda till en ökad användning av stråket.

Dessa positiva sociala konsekvenser kan kompensera för de ingrepp som kommer att göras i naturmark till följd av förslaget. Planområdet ligger inom spridningskorridoren mellan Fagersjöskogen och kärnområdet Flaten, dock utanför kärnområdet i Fagersjöskogen. Det är framförallt skogsområdet med stort inslag av ekar på den östra sidan av Pepparvägen som är viktigt som ädellövskogssamband. De ekdominerade brynen är viktiga ur spridnings-synpunkt för insekter och vedlevande djur. För att behålla kontakten mellan grönområdet väster om planområdet och grönområdet öster om Pepparvägen ges husen små tomter och gröna kilar på allmän plats mellan dem bevaras. Dessa ger genomsläpplighet vad gäller bland annat sikt, tillgänglighet, samt växt- och djurliv. Ett generöst släpp vid områdets mitt bevaras, både av rekreativa skäl och som ekologisk spridningskorridor. Flertalet av de värdefulla träd (främst ekar) som finns inom planområdet kommer att kunna vara kvar på naturmark. En ek intill korsningen mellan Pepparvägen och Munstycksvägen är dock nödvändig att ta ner. En befintlig informell stig från Munstycksvägen bevaras som entré in till Fagersjöskogen. För att undvika för stor påverkan på naturmarken har kvartersmarkens utbredning begränsats. Detta gör även att större delen av de rekreativa värden som finns i Hökarängsskogen kommer att bevaras.

Dagvatten

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. På grund av topografin kommer stora delar av dagvattnet inom området att rinna av från skogsmarken i söder. Med hänsyn till mängden dagvatten är det inte lämpligt att infiltrera, varför dagvattnet efter fördröjning bör avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, planavdelningen genom Anna Åsell. Plankonsulter är Henrik Storm och Nico van Gelderen, Nyréns Arkitektkontor. Samråd har skett med Josefine Idbrant, Sara Johansson, Inger Åberg och Carolina Stenbeck från exploateringskontoret. Från byggherren PEAB har Christer Fursth och Anders Larsson-Tegelby medverkat och byggherrens arkitekt är Per Sjöstrand på Lund & Valentin arkitektur och design samt landskapsarkitekt Emily Wade på Landskapslaget.

Emelie Eriksson
planchef

Anna Åsell
planarkitekt