



Kontaktperson  
Josefine Idbrant  
Markkontoret Ytterstad  
Telefon: 08-508 271 46  
josefine.idbrant@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-05-23

## **Detaljplan för kvarteret Blå Jungfrun mm i stadsdelen Hökarängen. Remiss av planförslag.**

### **Förslag till beslut**

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Blå Jungfrun mm i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2005-16577-54

Göran Långsved

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder i stadsdelen Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 19 maj 2006. Markkontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i marknämnden den 23 maj.

Stadsbyggandskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för ca 90 nya bostäder i Hökarängen. Bostäderna upplåts med hyresrätt. Marken ägs av Stockholms stad och avses upplåtas med tomträtt. Planen förväntas medföra ett visst ekonomiskt överskott till staden.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Blå Jungfrun mm i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2005-16577-54.



## Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för bostäder inom kvarteret Blå Jungfrun mm i stadsdelen Hökarängen. Remissen ska besvaras senast den 19 maj 2006. Markkontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i marknämnden den 23 maj.

## Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2005-08-18 om inriktning för det fortsatta arbetet.

Markkontoret beslutade 2005-09-01 att anvisa marken vid Blå Jungfrun till AB Svenska Bostäder.

## Gällande planer

Den nya planen berör Pl 5098 från 1957 som anger industriändamål samt Pl 5433 från 1959 som anger industriändamål och park. I stadens översiktsplan från 1999 beskrivs det aktuella området som stadsdelsavskiljande grönstråk.

## Program

Under mars och april 2005 hölls samråd om ett program för nya bostäder på flera platser i Hökarängen och norra Farsta. De synpunkter som inkom om nya bostäder på fastigheten Blå Jungfrun handlade främst om grönområdets funktion som stadsavskiljande stråk. Den 18 augusti 2005 redovisades resultatet av programsamrådet för stadsbyggnadsnämnden som beslutade att detaljplaneprogram skulle tas fram för ett antal av programmets delområden, däribland Blå Jungfrun.

## Detaljplaneförslag

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag som innebär att Hökarängen kompletteras med ca 90 nya lägenheter vilka föreslås upplåtas med hyresrätt.

Planområdet utgörs av ett grönområde mellan Pepparvägen och tunnelbanespåren. Tre stycken punkthus i sju, åtta och nio våningar föreslås placeras i en båge vid foten av en bergrygg, som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom planområdet.



Ortofoto med föreslagen bebyggelse.

### **Husens utformning**

De nya husen avses uppföras i puts eller putsliknande material. Om prefabricerade fasadelement används ska dessa omsorgsfullt arbetas in vid fasadutformningen, så att fasaderna får hög arkitektonisk kvalitet.

### **Angöring och parkering**

Till de 90 nya lägenheterna ska 64 stycken parkeringsplatser (ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet) inrymmas utefter den nya angöringsgatan samt på två parkeringsytor i norra respektive södra delen av planområdet.

### **Gång- och cykelvägar**

Befintliga gångvägar och kommunikationer påverkas inte av förslaget. Planområdet kommer dock att anslutas till det befintliga gångvägsnätet.

För att främja cykelresor är det viktigt med goda cykelförbindelser, bland annat till och från tunnelbanestationerna. Cykelförbindelser kan ses över som en del av de kvalitetshöjande grönkompensationsåtgärderna som avses göras inom ramen för hela programområdet Farsta-Hökarängen. Parkeringsplatser för cyklar ryms inom den nya planen.

### **Teknisk försörjning**

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintlig teknisk infrastruktur, det vill säga fjärrvärme, el, tele samt vatten och avlopp. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom fastigheten. I andra hand ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker enligt VA-huvudmannens anvisningar.

Sopsortering avses ske i anslutning till respektive hus, antingen i särskilda sophus eller i nedgrävda behållare för maskinell hämtning. Detaljplanen möjliggör även byggande av miljöstuga med plats för grovsopor och annan källsortering inom fastigheten.

## **Analys och konsekvenser**

### **Tillgänglighet**

Alla bostadshus kommer att förses med hiss och samtliga byggnader och utemiljöer görs tillgängliga för personer med funktionshinder. Handikapparkeringsplatser kan inrymmas inom 10 meter från respektive entré.

### **Miljökonsekvenser**

Det föreslagna planområdet är i översiktsplanen beskrivet som ett stadsavskiljande grönstråk. En områdesanalys från oktober 2003 visar att de ekdominerande skogsbrynen inom planområdet utgör biotoper av kommunalt naturvärde. Eftersom planförslaget endast berör delar av grönstråket kan särskilt värdefull vegetation, i form av exempelvis brynzoner, sparas och upplevelsen av ett stadsavskiljande stråk kan därmed bevaras.

De grönytor som tas i anspråk kommer att kompenseras. Vidare ansluter planområdet till befintlig service, infrastruktur och kommunikationer. Bebyggelsen bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanens genomförande kommer därför inte att leda till någon sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med efterföljande miljökonsekvensbeskrivning behöver utföras.

De viktigaste miljöfrågorna att utreda i projektet har bedömts vara påverkan på naturmiljön, buller, samlokalisering med industrin, transporter, parkering och dagvattenhantering.

### **Naturmiljö**

Den naturmiljö som berörs av planförslaget utgörs främst av grandominerad skog av lokalt värde samt ett ädellövskogsbryn av kommunalt värde. Bebyggelsen har så långt som möjligt anpassats till områdets omgivande natur och terräng för att påverkan på områdets naturvärden ska bli så liten som möjligt i anslutning till planområdet. Byggnadernas antal har minskats från den ursprungliga skissens fem hus till tre hus och byggnadskropparna har omsorgsfullt placerats i naturen så att de värdefulla ekarna i området lämnas opåverkade. Tillfartsvägen i området har även den anpassats i sin sträckning till de bergknallar och större träd som ligger utefter vägen.

### **Rekreation och friluftsliv**

Den grönyta som berörs har inga höga rekreations- eller vistelsevärden på grund av dess relativt bullerstörda läge nära både Pepparvägen och tunnelbanan. Planen kommer främst att påverka de visuella intrycken för förbipasserande och för de boende norr om planområdet.

### **Buller**

Planområdet har ett bullerutsatt läge, med tunnelbanan i öster och Pepparvägen i väster. En bullerutredning har gjorts av WSP akustik. De bullerkällor som belastar den planerade bebyggelsen är Pepparvägen, med en vid inflyttning beräknad trafikvolym om 4000 fordon/vardagsmedeldygn samt tunnelbanan, med ca 226 tågpassager/vardagsdygn vid inflyttningen.

#### *Vägbuller*

Bullret från Pepparvägen ger de två nordligaste husen en ekvivalent bullernivå som är lägre än 55 dBA. Det södra husets västra fasad är den enda fasad som tangerar kvalitetsmålet med knappt 56 dBA 23 meter över mark. Den maximala ljudnivån överskrider inte 70 dBA vid någon fasad. De föreslagna byggnaderna har under planarbetet vridits i sina planlägen för att erhålla eftersträvansvärda bullernivåer vid fasaderna. Lägenheterna har planerats så att alla lägenheter ges tysta boningsrum som klarar gällande kvalitetsmål. Det betyder att planförslaget uppfyller avstegsfall B, dvs. högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

#### *Buller från tunnelbanan*

Bullernivåerna från spårtrafiken understiger gällande riktvärden för buller; de ekvivalenta ljudnivåerna ligger mellan 45 dBA och 55 dBA beroende på topografi och höjd över mark. Den maximala ljudnivån överstiger inte 70 dBA vid någon av fasaderna.

### **Samlokalisering med industri**

Söder om planområdet finns ett industriområde, med bla Bensinstation och bilverkstad. Närheten till industriområdet bedöms inte innebära någon oacceptabel risk för det planerade bostadsområdet då verksamheterna ligger på mer än 110 meters avstånd från bostadshuset. Bensinstationen ligger 180 meter från det närmast föreslagna bostadshuset, vilket enligt brandförsvaret är ett fullgott skyddsavstånd, såväl säkerhets- som miljömässigt.

### **Transporter - parkering**

Längs Pepparvägen går idag ca 4000 fordon/dygn. Planen innebär ett tillskott på ca 90 lägenheter vilket medför en trafikökning med ca 225 trafikrörelser/dygn. Planområdet ligger ca 650 m respektive ca 800 m från tunnelbanestationerna i Hökarängen samt Farsta.

**Dagvatten**

Dagvattnet ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas inom fastigheten. Markens kapacitet att infiltrera dagvattnet är oklar då mycket berg i dagen med tunt jordtäckte, i och kring planområdet, tillsammans med terrängens formationer skapar två sankta områden i planområdets centrala delar. Om infiltration inte är möjlig finns det kapacitet och möjlighet att koppla på Stockholms vattens ledningar vid Pepparvägen, vilket kan med fördel ske efter att dagvattnet fördröjts lokalt inom tomtmark.

**Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Som kompensation för den ianspråktaga naturmarken föreslås att skötselåtgärder vidtas för ädellövskogsbrynet, för att främja ekarnas tillväxt. Naturmarkens framtid säkras genom att ca 8000 m<sup>2</sup> mark som idag är planlagd som industrimark blir naturmark i den nya planen. I övrigt föreslås kvalitetshöjande åtgärder i närområdet, som förbättrad belysning av gångvägar, upprustning av gångtunnlar etc.

Utöver de grönkompensationsåtgärder som föreslås i anslutning till den nya bebyggelsen ska förbättringar av den stadsdelsövergripande grönstrukturen göras. Dessa åtgärder är inte specifikt knutna till den aktuella detaljplanen, utan utgör en generell kompensation av ekologiska och sociala värden för föreslagna exploateringar inom Hökarängsprogrammet.

**Ekonomiska konsekvenser**

Projektet väntas medföra ett visst överskott till staden. Bostadsfastigheten avses upplåtas med tomträtt och byggherren ansvarar och bekostar byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmark. Kostnader för staden härrör från anslutning till VA, iordningställande av parkmark, flytt av ledningar samt upprustning av gata.

De förväntade utgifterna för planen blir ca 9 miljoner och de förväntade inkomsterna i form av kapitaliserade tomträttsavgälder blir ca 17 miljoner.

**Påverkan på barn**

Den nya bostadsbebyggelsen medför att området kring Blå Jungfrun rustas upp och att naturmarken blir mer tillgänglig för barnen i området. Vidare ger den planerade bostadsbebyggelsen ett rejält tillskott av människor som rör sig längs Pepparvägen vilket bidrar till en ökad trygghet för området som helhet.

**Genomförande**

När fastighetsbildning har genomförts kan marken upplåtas med tomträtt och bygglov beviljas. Staden avser att påbörja arbetet med den föreslagna grönkompensationen i samband med inflyttning i den nya bebyggelsen.

### **Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under det tredje kvartalet år 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet när överenskommelse om exploatering ska träffas med AB Svenska bostäder preliminärt i slutet av år 2006.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Markkontoret har varit delaktigt vid framtagandet av detaljplanen för kvarteret Blå Jungfrun mm. Kontoret anser att tillskottet av 90 lägenheter av god standard och hiss kan bidra till en positiv inverkan på flyttkedjor i Hökarängen. Vidare kan den planerade bebyggelsen vid Blå Jungfrun bidra till att området kring Pepparvägen upplevs som säkrare och mer trivsamt.

#### **Ekbrynet**

I det aktuella detaljplaneförslaget har stor hänsyn tagits till ekbrynet som står för det viktigaste ekologiska värdet i området. Större delen av ekvegetationen kommer att kunna bevaras men sannolikt kan man inte klara alla de träd som föreslagits n-märkas i planen. Detta bör studeras vidare.

#### **Dagvatten**

Då den nya bebyggelsen ligger i en gryta är det extra viktigt att exploatören studerar och ansvarar för att såväl dagvatten inom fastigheten som från omgivande naturmark hanteras i projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

**SLUT**