

Handläggare
Madeleine Lundbäck
Telefon 08-508 27 316**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för kv Anisen och del av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen (190 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätt för fem flerbostadshus mellan Lingvägen och tunnelbanespåret vid Hökarängen. Det ger möjlighet till förtätning med nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och skapar ett tydligare gatunät utmed Lingvägen. Stadsdelarna Hökarängen och Farsta får också ett tätare visuellt samband. Nuvarande förskola (uppförd med tillfälligt bygglov) inom området kommer att få ett nytt permanent läge på andra sidan Lingvägen.

Lingvägen planeras att på sikt förlängas till Farstavägen. Detaljplanen utformas så att en omarbetad gatusektion rymmer. En dubbelriktad cykelbana föreslås på gatans norra sida. På den södra sidan intill kvarteret Anisen byggs en gångbana.

Förslaget överensstämmer väl med intentionerna i översiktsplanens strategier - att koppla samman stadens delar, att främja en levande

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se*Bilaga: Samrådsredogörelse*

stadsmiljö i hela staden och att planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.

Under samrådet har 16 skrivelser inkommit. De flesta remissinstanser är i stort sett positiva till planförslaget när det gäller bebyggelsens utformning. Närboende i kvarteret Farinet anser dock att den föreslagna bebyggelsen är för hög. De synpunkter som inkommit som rör dagvatten, risker samt buller och vibrationer kommer hanteras genom kompletterande studier innan planförslaget kan skickas på granskning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget för granskning.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa bygg rätt för fem st flerbostadshus mellan Lingvägen och tunnelbanespåret vid Hökarängen. Det ger möjlighet till förtätning med nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och skapar ett tydligare gaturum utmed Lingvägen. Stadsdelarna Hökarängen och Farsta får också ett tätare visuellt samband. Förslaget innebär att fyra punkthus med ca 150 lägenheter samt ett lamellhus med ca 40 lägenheter utmed Lingvägen kan byggas.

Nuvarande förskola (uppförd med tillfälligt bygglov) inom området kommer att få ett nytt permanent läge på andra sidan Lingvägen. Detta regleras i en separat detaljplan.

Bakgrund

Startpromemoria för planläggning av området godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2013-10-17, § 8. I startpromemorian angavs att området planerades för ca 120 lägenheter i fyra punkthus. Under planarbetet har förslaget vidareutvecklats och punkthusen höjts 2 våningar. De motsvarar i höjd ungefär de befintliga punkthusen på norra sidan om Lingvägen. Norr om punkthusen föreslås också ett lamellhus om 5 våningar. Kontoret har bedömt att det är intressant att pröva ytterligare bebyggelse på denna plats, som dels är kollektivtrafiknära, dels inte har några höga natur- eller vistelsevärden. Antalet lägenheter har utökats till ca 190 st.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget ca 300 m söder om Hökarängens tunnelbanestation mellan spåret och Lingvägen. I nordväst avgränsar befintlig parkyta och i sydöst befintligt gång- och

cykelstråk. Planområdet omfattar fastigheterna Anisen 1 och 2 samt del av fastigheten Farsta 2:1. Planområdet är i samrådsförslaget ca 1,5 ha.



Planområdet

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av Stockholm stad. Området för förskolan inom fastigheten Anisen 1 upplåts för närvarande med arrende till Farsta stadsdelsförvaltning.

Tidigare ställningstaganden

Förslaget överensstämmer väl med intentionerna i ÖP: s strategier - att koppla samman stadens delar, att främja en levande stadsmiljö i hela staden samt att planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.

För området gäller detaljplan PL5397A (antagen 1961). Planen anger parkmark, förskola och transformatorstation.

Exploateringsnämnden har 2011-05-19 § 21 anvisat mark för bostäder, hyresrätter, till Primula Byggnads AB.



Planområdet från nordväst

Samrådsförslaget

Bebyggelse

Planförslaget innehåller fyra punkthus med 11 våningar samt ett lamellhus med 5 våningar längs Lingvägen. Detta ger en förtätning av gaturummet med förutsättningar för mer liv och rörelse och mer stadskänsla med entréer mot gatan och sannolikt ökad trygghet. Punkthusens föreslagna höjder motsvarar ungefär höjden för befintliga höga hus. Byggnaderna är tänkta att placeras så att de skapar en tydlig enhet som grupp för att möta upp mot de starka och karaktärsfulla formerna i det cirkulära Kv Toppsöcket och det bågformade Kv Farinet. De nya husen ges en egen karaktär men ska ansluta väl i området som typologi. Fasadmaterialet föreslås vara tegel. Med omsorgsfullt utformade detaljer och väl valda material samt variation i utformningen av balkonger, portar och fönster kan variation skapas inom områdets homogena ramar.



Kv Toppsöcket



Kv Farinet

Punkthusens volymer utformas avfasade mot norr så att en smalare huskropp möter gatan. Avsikten är att skapa en mer varierad gatuvy med skuggverkan på fasaderna samtidigt som husen upplevs mer spännstiga och högre.

I markplanets bakkant närmast naturområdet placeras garage som mellan de höga huskropparna är försett med svagt lutande sedumtak. Intrycket från gatan blir att det gröna taket läses samman med bakomliggande sparad natur. I framkant mot gatan placeras entré och tvättstuga. Framför husen föreslås förgårdsmark med planteringar och gemensamma uteplatser.

Det finns verksamhetslokaler i bottenvåning på befintliga punkthus på motsatt sida Lingvägen. Dessa är svåruthyrda och står delvis tomma. Underlag för affärsverksamhet i området är begränsat och därför planeras idag inte lokaler i bottenplan i de nya husen. Detaljplanen kommer dock att medge en sådan möjlighet.

Norr om de fyra punkthusen föreslås ett lamellhus i fem våningar. I souterrängvåning ryms garage.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen ska ges en karaktär som till skala och formspråk och med inslag av grönska känns igen i området och som tillför nya kvaliteter. De höga punkthusen föreslås få platsmurad tegelfasad med skiftande mönstersättning och mjuka former i hörn och på detaljer. Husen ska ges en enhetlig gestaltning men med variationer i detaljer mellan de olika byggnaderna.

Sockelvåningarna utformas med tydliga entréer från gatan.

Entréerna föreslås vara rejält indragna från fasad och ges en högre rumshöjd än övriga våningsplan. En halvprivat vistelsezon kan skapas på entrésidan för de boende med uteplatser, planteringar och lektyr samt en passage genom och emellan bostadshusen.

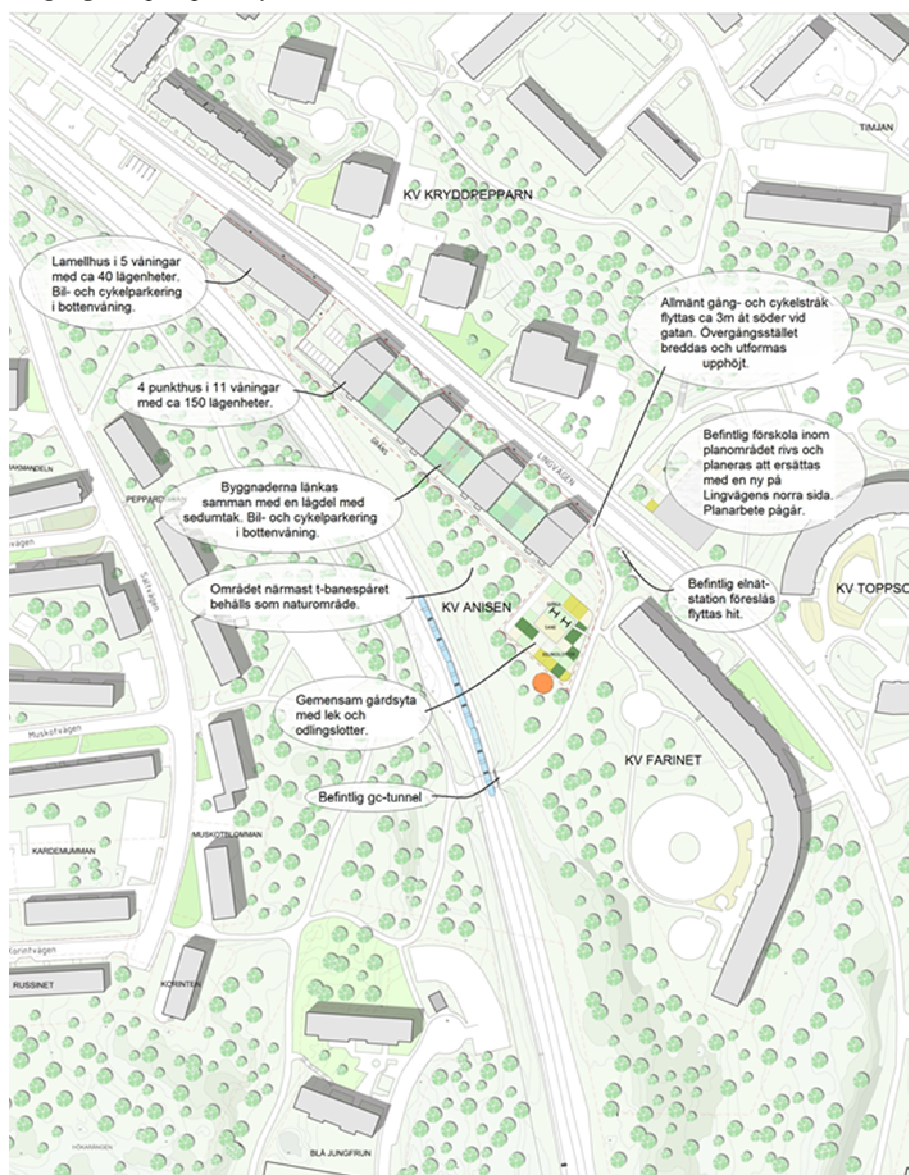
Lamellhuset placeras nära gatan mitt emot men förskjutet i förhållande till det befintliga lamellhuset. Entréer ska kunna nå både från gatan och från gårdssidan. Den nedersta bostadsvåningen placeras en halv trappa upp för att undvika direkt insyn. Även lamellhuset föreslås få platsmurad tegelfasad. En liten, gemensam gård för utevistelse och lek föreslås anordnas på byggnadens nordvästsida.

Den nya bebyggelsen kommer att ge ett tätare och mer befolkat gaturum än idag. Fler människor i rörelse upplevs oftast tryggare.

En gångstig på kvartersmark föreslås på bebyggelsens södra sida mot naturområdet. Stigen ska kunna nås via entréer även från gårdssidan, kopplar samman den nya bebyggelsen och leder till en gemensam kvartersgård med möjlighet till uteplatser, lek och odling.



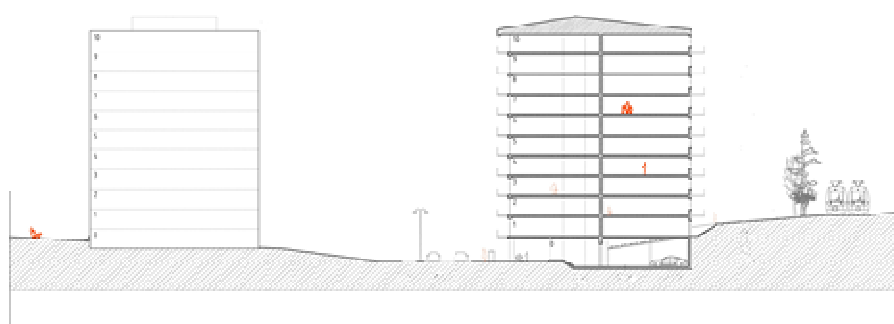
Lingvägen – perspektiv från nordväst.



Planillustration samråd



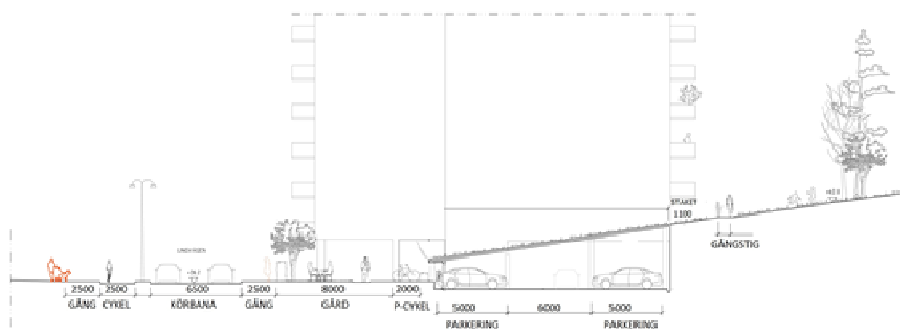
Lamellhuset – perspektiv från norr med föreslagna punkthus i bakgrunden.



Sektion med nytt (till höger) och befintligt punkthus vid Lingvägen.



Sektion med nytt (till höger) och befintligt lamellhus vid Lingvägen.



Principsektion med gata och låg byggnad med garage vid punkthus.

Gator, trafik och parkering

Lingvägen planeras att på sikt förlängas till Farstavägen.

Detaljplanen utformas så att en omarbetad gatusektion ryms. En dubbelriktad cykelbana föreslås på gatans norra sida. På den södra sidan intill kvarteret Anisen byggs en gångbana.

En flexibel parkeringslösning för bilar och cyklar föreslås för punkthusen. Utbyggnad kan då ske efter behov. I ett första steg kan den inre raden i "bakkant" på de låga huskropparna användas för bilparkering och den yttre raden mot gatan används som cykel-parkering. Denna utbyggnad ger parkeringstal för bilar på 0,5 och för cyklar 2,0. Om behov skulle uppstå finns det möjlighet att nyttja dubbla rader för bilparkering. Cykelparkeringen kan då flytta ut mot gatan. Taket på garaget kan då förlängas så att cyklarna står torrt och säkert. Det skulle ge p-tal för bilar 0,74 och för cyklar 1,0 under tak. Lamellhusets parkering ryms i byggnadens souterrängvåning. Ca 20 p-platser ger ett p-tal på 0,5.

Dagens trafikmängd 1000 fordon/dygn bedöms öka till ca 1500 fordon/dygn med det tillskott som projektets nya bostäder innebär. Ytterligare bostäder och förlängning av Lingvägen kommer att medföra mer trafik men det är fortfarande små mängder.

Tunnelbanans turtäthet är var 10:e minut dagtid. En framtida ombyggnad av Lingvägen kommer att ge utrymme för buss även om det i dagsläget inte är aktuellt.

Tillgänglighet

Den föreslagna bebyggelsen medger god tillgänglighet. Högst 10 m angoringsavstånd mellan bilangöring och trapphusentré klaras (stadens mål). Handikapparkering anordnas på kvartersmark.

Samrådsförslagets 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.

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

Naturmiljö

Planområdet har relativt stora topografiska skillnader vid gatan. Det är därför viktigt hur anslutningar mot mark och gata utformas. För att minimera intrång i naturmark föreslås parkering placeras i den souterrängvåning som uppstår naturligt mot gatan. Likaså föreslås husen placeras nära gatan så att förutsättningar finns för att värdefulla uppvuxna träd kan bevaras i planområdets västra del.



Planområdet till höger i bilderna

Dagvatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planförslaget inte påverka vattenkvaliteten i Drevviken negativt eller motverka att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas.

Exploateringen medför att stora delar av området blir hårdgjort med snabb avrinning som följd. Dagvatten föreslås infiltreras genom att ytor som inte ska vara körbara utförs med gräs/armerat gräs samt fördröjas genom att de låga huskropparnas tak utformas som sedumtak. Dagvatten från naturområdet samlas upp mellan bergskanten och bebyggelsen och avleds till dagvattenledning.

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

Landskapsbild/ stadsbild

Med planförslaget förändras gatans karaktär, förtätas och blir mer stadslik. I dagsläget är det ett "glapp" mellan bostadsbebyggelsen norr och söder om planområdet. Befintlig bebyggelse är dessutom indragen från gatan och punkthusen från 1970-talet är glest placerade med parkeringsytor mellan. Tillsammans med den obebyggda kilen på andra sidan gatan (planområdet) skapar detta en otrygg passage utmed Lingvägen. Ny bebyggelse kan därför ge positiva konsekvenser för gatumiljön och stadsbilden. Förslaget bygger vidare på och utvecklar områdets stadsbyggnadsideal - enhetliga grupper som sinsemellan har ett tydligt eget uttryck.



Lingvägen med planområdet till vänster

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet gränsar till kv Farinet 1 med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt stadsmuseets klassning. Planområdet bedöms kunna bebyggas med bibehållande av befintliga värden för kvarteret Farinet. Avståndet mellan befintlig och ny bebyggelse kommer att vara ca 40 m. Byggnaden inom kvarteret Farinet kommer även i framtiden kunna uppfattas som en tydlig solitär.

Störningar och risker

Buller

Planförslaget innebär att riktvärden för buller från vägtrafiken och spårtrafiken kan klaras enligt "Stockholmsmodellen" både vad gäller ekvivalent- och maxvärde. Den ekvivalenta ljudnivån kommer att vara under 55 dB(A) vid samtliga fasader.

Uteplatser med maxnivåer från tunnelbanan < 70dB(A) kommer att kunna anordnas för samtliga lägenheter på gemensamma gårdar men också på de flesta balkonger. Den nordvästra delen av det

planerade lamellhuset bedöms få maxvärden på mellan 70-75 dB(A). Om enkelsidiga lägenheter anordnas här ska det vara tillåtet att glasa in balkongerna. För den norra uteplatsen föreslås någon typ av avskärmning anordnas mot buller och insyn.

Risker

Lamellhuset placeras med närmaste fasaddel 15-30 m från spår och det nordligaste punkthuset ca 17-22 m från spår. För de övriga tre punkthusen ligger närmaste fasaddel 30-70 m från spår. Tunnelbanetågens hastighet är låg nära stationen. Mellan spårområdet, som ligger något högre än planområdet, och den nya bebyggelsen ska skogen behållas. Sammantaget bedöms området kunna bebyggas ur risksynpunkt.

Barnkonsekvenser

Befintligt skogsparti tas delvis i anspråk för den nya bebyggelsen. Kvarvarande del blir även i fortsättningen allmänt tillgängligt och möjligt att passera igenom. Möjligen kan det även komma att upplevas som tryggare då det sannolikt blir mer använt.

Ett nytt läge för förskolan på andra sidan Lingvägen kommer att innebära en placering i ett betydligt större sammanhängande och mer lättillgängligt grönområde med många funktioner.

Tidplan

Granskning 1 kv 2016

Antagande 2 kv 2016

Laga kraft, beräknad (utan överklagan) 2 kv 2016

Tidplanen gäller under förutsättning att detaljplanerna för bostäderna i kvarteret Anisen 1 och 2 och förskolan inom Farsta 2:1 kan löpa i huvudsak parallellt och antas vid samma tidpunkt.

Planprocess

Synpunkter inkomna under samrådet

Planförslaget sändes ut på samråd 3 februari - 16 mars 2015. Under samrådet har 16 yttranden inkommit. Inkomna synpunkter finns sammanställda och bemötta i remiss- och samrådsredogörelse daterad 2015-11-12. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2012-13373 .

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på en ny relativt tät och kollektivtrafikhöga bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Möjlighet att infiltrera och fördröja dagvatten inom området bör utredas för att klargöra att miljö kvalitetsnormer för vatten följs.

Förslaget behöver kompletteras med en riskbedömning, som behöver klargöra vilken påverkan en urspårning kan ha på bebyggelsen. Om skyddsrikt inte redan finns utmed spåren bör staden se över möjligheterna att införa detta. Om behov finns bör eventuella skyddsåtgärder säkerställas i form av att bebyggelse dimensioneras för att klara eventuell yttre olyckslast och/eller tillräckligt dimensionerad skyddsvall eller mur byggs.

SLL Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen är positiv till att staden bygger bostäder i ett kollektivtrafikhöga läge.

Det är viktigt att alla risker för störningar från kollektivtrafiken redogörs för i planbeskrivningen. Utöver buller ska stomljöd och vibrationer från tunnelbanan redovisas samt eventuella åtgärder som behövs för att säkerställa en god boendemiljö med hänsyn till dessa.

Skalskyddet mot tunnelbanan behöver ses över. Avgränsningen behöver vara tydlig med hänsyn till bl a lekande barn.

Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller ska innehållas i sovrum. Uppmätta riktvärden på uteplats ska inte överskrida 70 dB maximalnivå.

Storstockholms Brandförsvär

Länsstyrelsen rekommenderar bebyggelsefri zon om 25 m från järnväg. Skyddsavståndet avser bland annat risker förknippade med avåkningar samt urspårning. Detta avstånd kan minskas om risknivån visas vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder införs.

Stadsdelsnämnden

Nämnden tycker som helhet att det är bra att förtäta Hökarängen i förslaget läge. Nämnden uppfattar de fyra punkthusen som tilltalande men undrar om läget för lamellhuset är särskilt välbetänkt ur boendemiljösynpunkt.

Risken är stor att det blir endast bilparkering i garaget mellan punkthusen. P-tal 0,5 som gäller för lamellhuset är mer rimligt. Parkeringsstalet för cykel inomhus måste vara större än 1,0 och cykelförråd finnas i byggnaderna.

Paviljongförskolans tillfälliga bygglov löper ut 7 feb 2016. Paviljongerna skulle temporärt kunna flyttas till parken om en tillfartsväg ordnas för leveranser och sophämtning och att projektet tar alla kostnader som detta medför. Även med denna lösning bör detaljplanerna för kv Anisen och en ny förskola antas samtidigt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att bebyggelsens tak utformas så att de lämpar sig för installation av solceller eller solfångare.

Trafikkontoret

Trafikkontoret föreslår att gatan gestaltas som en stadsgata med trädtrader vilket skulle bidra till det stadsmässiga uttrycket och samtidigt i någon mån kompensera bortfallet av träd. Med skelettjordar i gatan kan också mycket dagvatten fördröjas.

Parkeringssituationen inom planområdet för både bil och cykel med möjlighet till utbyggnad vid behov är en fullgod lösning i ett så bra kollektivtrafikläge.

Det är önskvärt att båda sidor av gatan kan snöröjas. En upplagsyta för snö måste redovisas i planen.

Förslag om förbättrat övergångsställe mot det flyttade gc-stråket är bra för höjd trafiksäkerhet men bör kompletteras med en cykelöverfart. En ny dubbelriktad cykelbana utmed norra sidan av Lingvägen är mycket positivt och helt i linje med trafikkontorets tankar för stråkutveckling i Farsta.

Dagvattenfrågan bör utvecklas eftersom det är stora problem med översvämningar varje år på platsen.

Utbildningsförvaltningen

Förvaltningen planerar utbyggnadsåtgärder på Kvickentorpsskolan där någon tidplan inte är fastställd än. Skolan kommer kanske inte att kunna ta emot barn under ett antal år.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Lösningar som att lamellhusets garage sticker upp och blir synligt mot gatan är otillfredsställande.

Platsens förutsättningar gör att kompositionen av punkthus bildar en rad längs vägen snarare än en grupp av fria pjäser som gäller för punkthusgrupper i området i övrigt.

Skönhetsrådet hyser respekt för byggherrens höga ambitionsnivå och de referensobjekt som presenterades i samband med ärendets föredragning för rådet men anser att det krävs ytterligare gestaltungsbearbetningar för att få den skärpa i arkitekturen som platsen erfordrar särskilt vad gäller sockelvåning och takvåning i lamellhuset.

Skönhetsrådet tillstyrker förslaget med ovanstående erinran.

Stockholm Vatten AB

Eftersom delar av nuvarande grönytor tas i anspråk genereras mer dagvatten. Detta måste kompenseras genom att skapa nya infiltrationsytor och fördröjningsmöjligheter inom fastigheten.

Fortum Nätplanering

Åtgärder i Fortum Distribution AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning samt bekostas av byggherren.
Befintlig nätstation måste flyttas till anvisat E-område.

Fastighetsägaren till kv Farinet 1

De nya husen ser ut att bidra på ett positivt sätt och använder mark som inte kan användas för så många andra ändamål. Då Farinet 1 är tre våningar högt och den nya bebyggelsen alldeles för hög - 11 våningar - kan det ha negativ inverkan på helhetsintrycket. En mer proportionerlig höjd är 4-7 våningar.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

De flesta remissinstanser är i stort sett positiva till planförslaget när det gäller bebyggelsens utformning. De allvarliga synpunkter som inkommit rör dagvatten, risker samt buller och vibrationer. Här ska kompletterande studier göras innan granskning.

Närboende söder om planområdet har synpunkter på att den föreslagna bebyggelsen är för hög med hänsyn till det lägre ”grönklassade”, kulturhistoriskt värdefulla kvarteret Farinet.

Kontorets bedömning är att det finns ett tillräckligt ”respektavstånd” - ca 40 meter - mellan ny och befintlig bebyggelse. Det befintliga kvarteret Farinet kommer även i framtiden kunna utläsas som en solitär.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer främst följande frågor att studeras vidare i fortsatt arbete:

- Dagvatten – kompletterande studie ska göras
- Risker – kompletterande studie ska göras
- Stomljud och vibrationer – kompletterande studie ska göras

Följande punkter ska kompletteras och förtydligas:

- Övergångsstället breddas med cykelöverfart
- Plats för snöupplag redovisas.
- Placering av de nedgrävda sopbehållarna redovisas tydligare.
- Utformning av avgränsningen mot spårområdet redovisas tydligare.
- Planbeskrivningens genomförandedel förtydligas i frågor som avser ansvars- och kostnadsfördelning och avtal.

Härutöver föreslås ytterligare några justeringar av planförslaget.

- Plangränsen ändras till att omfatta ca 400 m av Lingvägen utmed planområdet och en sträcka söderut. Skälet är att några mindre fastighetsregleringar behövs för att säkerställa vägområdet för Lingvägens ombyggnad. Gatan behöver ingå i planområdet.
- Gränsen mellan kvartersmarken och allmän mark justeras. Det allmänna parkstråket i söder breddas jämfört med samrådsförslaget. Del av naturmarken väster om bostäderna läggs till kvarteret. Skälet är att det allmänna parkstråket blev onödigt smalt i samrådsförslaget.
- Högsta tillåtna byggnadshöjder justeras med + 0,5-1,0 meter. Skälet är att det behövs en liten marginal i höjdled för byggnaderna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående bearbetningar av planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av samrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget för granskning.

SLUT