

version 1.2 - mars 2018

Gestaltningsprogram för utformning av Hökarängens kolonistugeområde

Bilaga till detaljplan för Karlsviks strand, Dnr 2012-13613



Stockholms
stad



Innehåll

	Inledning
	Dåtid
	Nutid
	Framtid
	Övergripande struktur
	Gestaltungsprinciper
	Stugor
	Principer för kolonistugeområdets och lotternas utformning och avgränsning
	Gemensamma anläggningar
	Gångstråk
	Naturvärden och skötselråd
	Befintliga stugor
	Bilaga 1
	Källor

Bakgrund

Utvecklingen av Karlsvik strand syftar till att möjliggöra ca 550 bostäder och bland annat handel, service, skolor och förskolor och utgör en viktig del av stadens mål om 40 000 bostäder till 2020. Utöver att åstadkomma en kvalitativ stadsutveckling med bostäder i en attraktiv miljö syftar planarbetet även till att tillgängliggöra viktiga rekreationsområden längs Drevviken för allmänheten.

Området ägs idag av staden och arrenderas ut till respektive campingstugeägare som ingår i Hökarängens friluftsförening. Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att påbörja ett detaljplanearbete för området med utgångspunkten att en betydande del av campingstugorna ska bevaras, samtidigt som området ska utvecklas med nya bostäder och en allmän park. Tillsammans med stugägarna ska en lösning eftersträvas som respekterar områdets karaktär med stugor i öppen naturmark utan tillgång till odlingsmark.

Syfte

Gestaltningssyftet är att summera den dialog som förts och skapa samsyn kring det framtida koloniområdets utformning mellan stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och Hökarängens friluftsförening.

Dokumentet ligger till grund för:

- det nya arrendeaftalet mellan stadsdelsförvaltningen och Hökarängens kolonistugeförening
- föreningens tillsyn av det nya stugområdets utformning
- detaljplanens reglering av det nya stugområdets utformning
- beviljande av bygglov för nya stugor och andra byggnader inom stugområdet före och efter detaljplanens antagande

Medverkande

Gestaltningssyftet har på uppdrag av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Martin Styring utarbetats av Landskapslaget genom Ida-Maria Classon och Martin Rydberg. Under arbetsprocessen har dialog förts med Farsta stadsdelsförvaltning genom Jan Ekman och Cecilia Rivard och Hökarängens friluftsförening genom en arbetsgrupp bestående av Titti Granbom, Sara Sebelius och Inger Gidlund, samt Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar genom Lennart Pöppel. Avstämningar har skett med exploateringskontoret och Ekologigruppen.

Process

I syfte att i enlighet med stadsbyggnadsnämndens beslut bevara och utveckla campingstugeområdet samtidigt som delar av området bebyggs med bostäder eller övergår till parkmark har staden fört en dialog med Hökarängens friluftsförening. Dialogen har handlat om det nya områdets utbredning och vilka stugor som bevaras samt om kompensation till de stugägare vars arrenden upphör.

För att möjliggöra att de idag enskilda arrendena kan ersättas med ett samlat arrende för hela föreningen har samtliga nuvarande arrenden sagts upp. Ett nytt arrendeaftal ska tecknas mellan föreningen, när den ombildats till koloniförening, och Farsta stadsdelsförvaltning. Avtalet ska gälla för hela det framtida koloniområdet och tecknas så snart som möjligt. När arrendeaftal med stadsdelsförvaltningen skrivits ska den nya kolonistugeföreningen skriva medlemsavtal med varje stugägare.

I samband med utarbetandet av den nya detaljplanen för området kommer campingstugeområdet att planläggas som kolonistugeområde och intentionerna i gestaltningssyftet kommer att säkerställas i plankartan. Detaljplanen kommer även reglera byggrätten för eventuella föreningsbyggnader samt läget för nya anslutningsgator. Innan detaljplanen vunnit laga kraft kommer bygglov kunna sökas för uppförande eller ändring av kolonistugor. Detta för att säkerställa att enskilda föreningsmedlemmar inte ska drabbas under planprocessens gång.

Historia, ursprunglig idé och karaktär

Det sociala livet

1938 fick Sverige sin första lagstadgade semester, och anställda fick rätt till två veckor betald ledighet varje år. Innan lagen infördes var människors fritid mycket begränsad och möjligheten till fritidssysselsättning liten. Längs Drevviken, vid Karlsvik, uppfördes därför ett campingområde dit Stockholmsfamiljer kunde resa för att spendera sin sommarledighet utanför stan i frisk luft och naturskön omgivning.

Familjerna återkom år efter år och uppförde områdets faciliteter gemensamt i sommarens början och tog ned dem vid sommarens slut. Tillsammans ordnade man också midsommarfiranden, kräftskivor och andra fester.

Omgivningen

När de första familjerna började spendera sina somrar i området var skogsbacken en lantlig idyll vid Drevviken omgiven av odlingsmark. Nynäsvägen var en landsväg som passerade söder ut och skulle långt senare bli flerfilig motorväg. Farsta hade ännu inte börjat byggas ut, centrum invigdes år 1960. Jordbrukslandskapet med ängar och hagar dominerade ännu omgivningarna och familjerna kom cyklandes ut från centrala Stockholm.

På ekkullen mellan fälten kom först tälten och sedan stugorna att landa i terrängen, för att nästan helt osynligt bilda semesterområdet.

I efterkrigstid utvecklades Farsta och på 1960-talet stod en helt ny stadsdel klar. Vid Perstorp uppfördes också Farsta sjukhem på höjden och gav området en ny fond.

Bebyggelsen

Familjerna hyrde själva grunden från staden och tog med sig tältduk och plankor på cykeln i början av sommaren. Efter semesterns slut togs tälten ner igen och endast grunden lämnades kvar till nästa år. Under andra världskriget uppstod det brist på tältduk och bebyggelsen permanentades mer och mer genom att stugor byggdes upp av masonitskivor. Till en början spändes de endast upp som en båge över grunden, men så småningom fick stugorna väggar, taknockar och dörrar.

Stugorna var då cirka 6 kvadratmeter stora och hade en uteplats om 6 kvadratmeter. Dessa inkorporerades senare i de flesta byggnaderna och större uteplatser anlades i vissa fall på allmän platsmark. Marken, utöver grunden som hyrdes, annekterades i takt med att stugorna permanentades med planteringar, uteplatser och liknande.

“Jag och min man kom till området i slutet av 60-talet då vi köpte en liten stuga. Vi hade varit mycket på området eftersom min morbror och moster samt min mamma och pappa hade skaffat sig var sin stuga där. De köpte dem i mitten på 50-talet. Vi och våra två barn tillbringade alla somrar där liksom de andra stugägarna också gjorde. Varje fredag kom alla ut och bodde kvar över helgen samt över semestrarna.”

Solveig och Nils-Erik Ahlstrand, stuga 94



Karta från 1950-talet med tältområdet omgärdat av betesmark och ett fåtal gårdar, sydväst om området byggs Farsta ut.

Dåtid



Stugägare på stugtrappen. Verandan är här inbyggd som en del av stugan.



Semesterfirande familj med sitt tält i bakgrunden någon gång under områdets första somrar.



Stuga och veranda från tiden då stugorna ofta var endast 6 kvm.



Semesterfirare på en stug- eller tältgrund. Bild troligen från 1940-talet.



Några av stugägarna samlade framför dansbanan.

Nuvarande användning, idé och karaktär

Det sociala livet

Idag har det sociala umgänget i området förändrats mycket. I takt med att semestrarna blivit längre och att människor generellt ställer högre krav på standard ser användningen av området annorlunda ut idag, vilket också påverkar det sociala umgänget. Det finns ett aktivt föreningsliv i området och centralt i området finns dansbanan kvar, vilken inrymmer Café Ekskogen där stugägarna turas om att servera våfflor till besökare. Fortfarande anordnas gemensamma arrangemang som midsommarfirande och liknande.

Många stugor har gått i arv genom generationer och många har minnen från både sin egen och sina barns barndomssomrar i området. Under de år som området har varit under hot om rivning har många hyresgäster blivit passiva i sitt engagemang och den stora gemenskap som tidigare funnits har minskat i sitt omfång.

Omgivningen

Idag uppfattas stugområdet inte längre ligga på landsbygden. Farsta är sedan länge utbyggt utifrån ABC-stadens principer med arbetsplatser och bostäder kring centrum och ytor för rekreation och sparad natur i utkanterna. Den utbyggda Nynäsvägen förorenar området med buller. Intilliggande Hökarängsbadet är en populär målpunkt i södra Stockholm och drar besökare till området, trots detta ligger stugorna relativt undanskymt och allmänheten får sällan

anledning att röra sig igenom området och dess vackra natur. Många uttrycker att de upplever en viss otrygghet i området och är osäkra på vem som får röra sig där. En strandpromenad har utvecklats längs Drevviken och har öppnat upp för rörelser mellan Hökarängsbadet och Klockelund på nedsidan om stugområdet.

Bebyggelsen

Över tid har stugor byggts om och till och områdets byggnader utgör idag en brokig samling. Många stugor har gemensamma nämnare vad gäller färg, proportioner och storlek medan andra avviker tydligt och har udda utbyggnader.

Marken runt omkring stugorna tillhör inte stugägarna, men har ändå anekterats i olika omfång av sina innehavare. Typiska trädgårdsväxter som rhododendron och andra perenner är därför vanliga inslag i skogsmiljön, även större trädäck eller andra konstruktioner har tillkommit under årens gång. Att marken är allmän är inte alltid tydligt och gränsen mellan det privata och det offentliga är svår att uppfatta.

Då det har funnits osäkerhet kring områdets kvarlevnad har många stugor inte underhållits i tillräcklig omfattning, medan andra fortfarande är i gott skick. Området har också drabbats av skadegörelse och bränder och vissa stugor finns därför inte längre kvar. Detta har bidragit till att området uppfattas som otryggt och skräpigt.

“Intresset för området och stugorna ändrades. Man var allt mindre där samt övernattade allt mindre. Fick andra intressen på semestrar och helger. T. ex. att turista runt Sverige i bil och husvagn samt att resa utomlands. Stugorna behöll man men var allt mindre där. Fester avtog allt mer och gemenskapen likaså. Det flyttade in en helt annat sorts folk som vi upplevde att vi knappt lärde känna. Men i dagsläget är det annorlunda. Området börjar leva upp igen. Nu är det fler trevliga barnfamiljer som övertagit stugor. Det händer igen roliga saker på ängen t. ex. våffelcaféet samt olika aktiviteter, loppis, växtfärgning, stickcafé osv.”

Solveig och Nils-Erik Ahlstrand, stuga 94



Karta från idag med områdets utbredning markerad.

Nutid



Sommarkonsert vid grillhuset.



Mindre odlingar har anlagts runt stugorna.



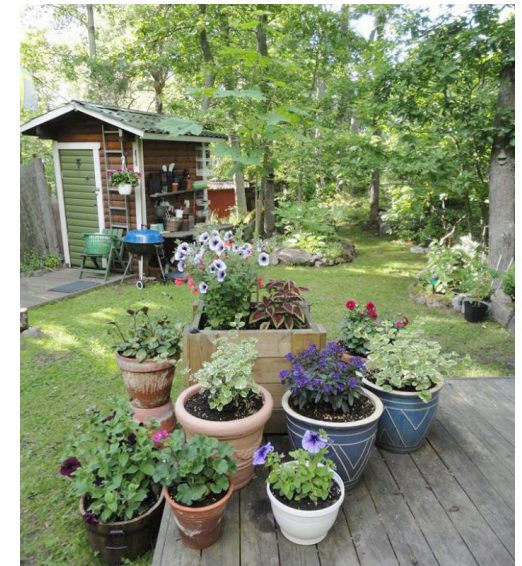
Gemensamt midsommarfirande.



Våffelfika utanför dansbanan.



Altandäck utanför stuga med originalproportioner.



Ombonat med planteringar runt stuga.

Framtid

Framtida användning, idé och karaktär

Det sociala livet

Området kommer, i och med planprocessen, att transformeras från naturområde till ett strandnära bostadsområde och när de nya grannarna flyttar in och de nya parkstråken anläggs, kommer genomströmningen av människor bli större och av annan karaktär. Föreningens kaféverksamhet har med de nya förutsättningarna möjlighet att utvecklas och bli en målpunkt för boende i Farsta. Ett kafé skulle också bidra till den sociala gemenskapen och vara kittet för gemensamma aktiviteter som midsommarfirande och kräftskivor.

Med fler besökare, en aktiv koloniförening och boende i området är det också möjligt att det upplevs som tryggare. Stugorna kommer kunna skötas och underhållas efter tydliga och enhetliga riktlinjer och närboende och andra besökare kommer nyttja området för rekreation.

Omgivningen

Farsta är utpekad som ett fokusområde och planeras växa med 8000 nya bostäder. Av dessa kommer ca 5000 uppföras i Telestaden och vid Drevvikens strand, i direkt anslutning till kolonistugeområdet och vid Stora Sköndal, norr om sjön, föreslås en ny stadsdel med ca 4000 nya bostäder. Farsta kommer vändas mot sjöarna och kontakten med vattnet blir tydligare när området förtäts. Även andra delar av Farsta, samt Sköndal kommer byggas ut och bidra till att stugområdet hamnar i en ny urban kontext med större andel boende i närheten. Då

området kring stugorna, strandpromenaden och Hökarängsbadet i framtiden kommer ingå i en offentlig park, kommer området tillgängliggöras och promenadstigar kommer till större utsträckning befolkas av både besökare och boende. Idag är Nynäsvägen i mångt och mycket en barriär men kommer få flera nya övergångar när de nya bostadsområdena byggs ut. Vid områdets södra entré kommer en ny gång- och cykelbro mellan Farsta och Klockelund. Med ny bebyggelse kommer vägens bullernivåer minska inne i kolonistugeområdet och förändra ljudmiljön till det bättre.

Bebyggelsen

I framtiden kommer det nuvarande campingstugeområdet drivas som en kolonistugeförening istället för av enskilda arrendatorer. En sådan förening kan på ett annat sätt driva områdets intressefrågor och samordna byggnadernas underhåll. Varje medlem ansvarar för sin byggnads underhåll, medan föreningen står för underhåll av de gemensamma lokalerna. Föreningens idag gemensamma utrymmen, så som dansbanelplatsen, kommer i framtiden förändras och ingå i ett allmänt parkstråk.

Bebyggelsen kommer förhålla sig till omgivningarna genom sin lätta volym på plintgrund och lotter väl anpassade till den befintliga naturen. Lotterna kommer variera i storlek beroende på terrängen. Ny bebyggelse kommer uppföras med principer liknande de som följdes tidigt i områdets historia.

“Kontoret ska verka för att tillsammans med campingstugeägarna hitta en lösning som respekterar områdets karaktär. Samtidigt måste området tillgängliggöras för allmänheten. Kontoret ska pröva alternativa utformningar som möjliggör att en betydande del av campginstugorna kan stå kvar eller flyttas inom området.”

Ur Stockholms stadsbyggnadsnämnds beslut att påbörja detaljplanering för Karlsviks strand.



Karta från Program för Tyngdpunkt Farsta med den nya förtätningen i området.

Mål från stadsbyggnadsprogrammet för detaljplan för Karlsviks strand



Innergård med inslag av natur vid Klockelund.



Park- och naturnära bebyggelse vid Perstorp.



Kaféverksamhet som besöksmål, Vinterviken.



Flygbild över Klockelunds planerade bebyggelse söder om stugområdet.

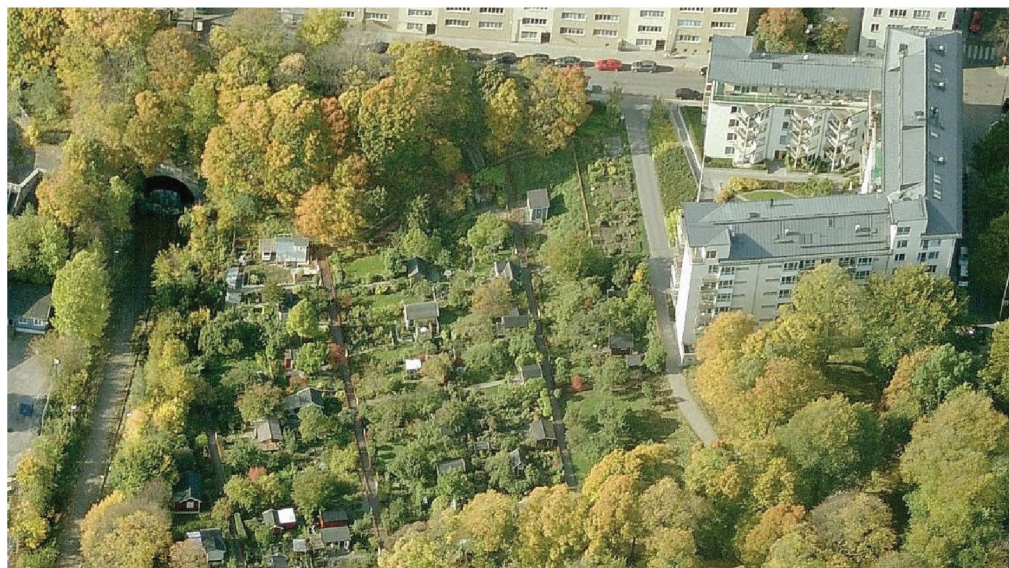
- Campingstugeområdet bevaras till en betydande del och utvecklas till ett mer välordnat område samtidigt som dess unika och brokiga karaktär ska finnas kvar.
- I det framtida koloniområdet ska den flytande övergången mellan de allmänna ytorna och de privata lotterna och mellan den bevarade naturen och de varsamt inpassade planteringarna vid stugorna förfinas.
- Med den gamla dansbaneplatsen som stugbergets mittpunkt utvecklas ett tydligt allmänt, diagonalt parkstråk mellan Perstorpsvägen och Hökarängsbadet och längs stråket inryms nya målpunkter och mötesplatser som utformas i samspel med naturen.
- Koloniområdet ska ges en mer välkomnande och allmän karaktär genom att de större stigarna genom området förtydligas och görs mer tillgängliga för allmänheten.
- Campingstugeföreningen ombildas till en koloniförening och ska ses som en positiv kraft som kompletterar det utbud som tillhandahålls i den allmänna parken och föreningens verksamheter ska ges utrymme i anslutning till den gamla dansbaneplatsen.
- Koloniområdets unika historia ska tydliggöras genom till exempel informationsskyltar i området eller en mindre utställning i föreningshuset.



Ny gång- och cykelbro över Nynäsvägen.



Bebyggelse längs parkstråk vid Klockelund.



Koloniråde, allmän park och nybebyggelse, Eriksdal Södermalm.



Perstorp kommer utvecklas norr om Hökarängsbadet.

Övergripande struktur

Kolonistugeområde

Kolonistugeområdet fördelar sig över tre markanta höjdryggar där stugorna ligger utplacerade i den kuperade terrängen. Kolonistugeområdet är sammantaget cirka 3,5 ha stort, men områdets yta och yttre gränser utreds vidare under planprocessen och kan komma att ändras fram till att detaljplanen vinner laga kraft.

Det föreslagna gemensamma föreningshuset, med kök, toalett och dusch, återfinns i anslutning till det allmänna parkstråket som löper genom området. I den västra delen av området finns förslag om att förlägga ytterliggare toaletter för föreningen, samt utrymme för föreningens honungsslunga.



Kolonilotter och stugor

I området finns det 55 kolonilotter av varierande storlek med plats för varsin stuga och ett fristående förråd. Stugorna är mycket karaktäristiska och har en tillfällig och småskalig karaktär. Uppvuxna trädgårdsväxter och små jordkällare i den kuperade och omväxlande tall- och ekskogen visar att området använts för friluftsliv under en lång tid. Lotterna är fördelade mellan tre större sammanhängande ytor i kuperad terräng som avgränsas av den kringliggande flackare park- och kvartersparken.



Parkmark

Kolonistugeområdet omges till stor del av en allmän park. Parken är placerad i anslutning till två diagonala huvudstråk som förbinder Perstorpsvägen med Drevviken samt längs strandpromenaden vid sjön. Huvudstråken ska utifrån platsens varierade förutsättningar ges en tydligt offentlig karaktär och utformning.

Vid den gamla dansbaneplatsen ges plats för nya parkfunktioner i nära anslutning till föreningens verksamhet. Utformningen av parkmarken ska utredas vidare och dess form och innehåll kan komma att förändras under den fortsatta planprocessen.



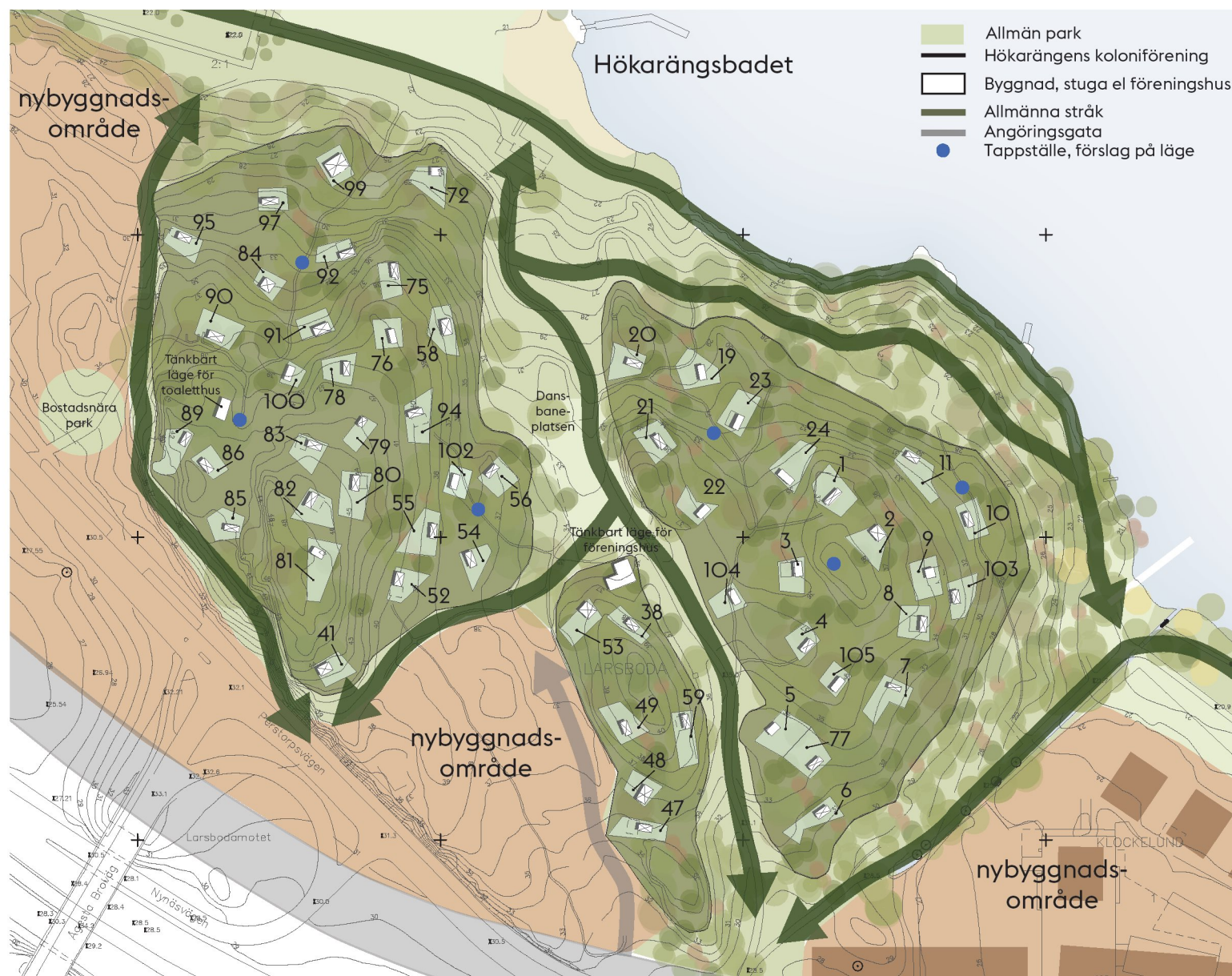
Stråk och stigar

Inom kolonistugeområdet löper stråk och mindre stigar. Dessa är till för att användas av både stugägare och allmänhet, vilket ska vara tydligt i dess utformning. Stråken och stigarna ska underordna sig de större parkstråken i sin karaktär och anpassas till terrängen. Stråken leder från parkens huvudstråk och är navet mellan stugorna, de kan vid behov ges enkla trappor och spänger. Stigarna, som är något mindre än stråken, leder fram till lotterna och är av mycket enkel karaktär. Dessa fungerar också som avgränsning för lotterna och gör det tydligt var allmänheten kan röra sig.



Stråken har olika hierarkier, men alltid en tydlig anpassning till naturrummet.

Övergripande struktur



Stugnr Area		Stugnr Area	
1	145	59	121
2	110	72	110
3	92,5	75	80
4	77	76	91
5	146	77	137
6	104	78	90
7	127	79	66
8	113	80	141
9	119	81	159
10	92	82	118
11	126	83	95
19	130	84	63
20	105	85	97
21	111	86	69
22	76	89	120
23	122	90	127
24	133	91	84
38	71	92	75
41	88	94	128
47	105	95	84
48	81	97	73
49	120	99	97
52	93	100	44
53	100	102	74
54	83	103	106
55	142	104	83
56	95	105	65
58	118		

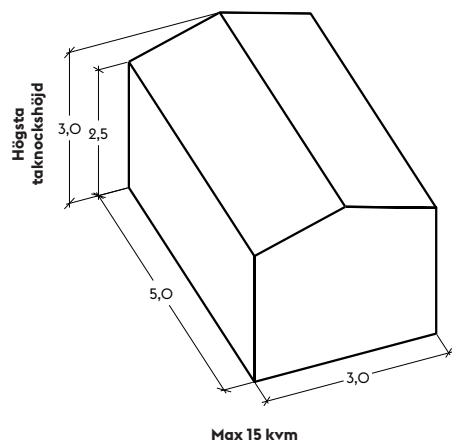
**Kolonilotternas totala area:
5621,5 kvm**

Stugor

Stugan

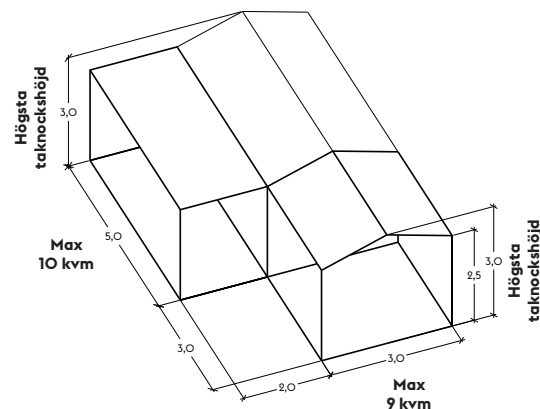
På varje lott får en stuga uppföras med största byggnadsarea om 15 kvm, högstanockhöjd 3 m och högsta takfot 2,5 m, dessa mäts från plintens ovansida. Mindre trappor och ramper får anordnas. Stugorna är undantagna tillgänglighetskrav. Eventuella trappor och ramper ska uppföras sparsamt och vara av mindre, underordnad karaktär.

Fasader ska utföras i masonit eller liggande träpanel och ges röd, grön eller brun kulör enligt NCS-koderna på sida 13. Kulörer på detaljer väljs också enligt kulörschemat. Taken ska utföras i svart papp, svart plåt eller med svarta lertegelpannor. Taklutning ska vara 18 grader. Kolonistugor får inte placeras närmre den egna lottgränsen än 0,5 m och närmre grannens lottgräns än 2,5 m.



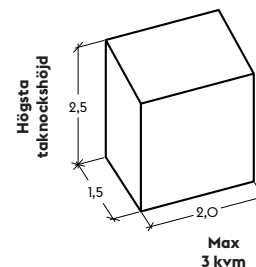
Verandan

Till varje kolonistuga får en veranda med tak uppföras som är maximalt 10 kvm på långsidan eller 9 kvm på kortsidan. Tak bör utföras i huvudsak enligt nedan illustration. Verandans golvnivå får inte vara högre än stugans. Verandan ska underordna sig stugan i sitt utförande och volym. Taket ska placeras i linje med, eller lägre än stugans takfot och utförs i samma material som stugtakets eller vara transparent för ljusgenomsläpp. Verandans väggar ska vara öppna och får inte täckas eller glasas in. Den får inte heller placeras närmare den egna lottgränsen än 0,5 m och närmare grannens lottgräns än 2,5 m.



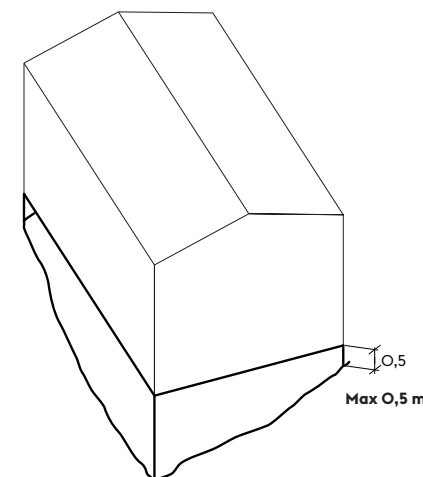
Förrådet

På varje lott medges ett förråd som placeras fristående och får omfatta högst 3 kvm och med högsta byggnadshöjd 2,5 m. Förrådet får inte placeras närmare den egna lottgränsen än 0,5 m. Fasader ska utföras i masonit eller liggande träpanel och ges röd, grön eller brun kulör. Vit-, grå-, och grönmålade detaljer får förekomma enligt kulörschema. Taken ska utföras i svart papp, svart plåt eller med svart lertegelpannor.



Grunden

Stugor ska grundläggas med plintgrund, varken schaktning eller andra typer av markarbeten får utföras vid anläggning. Grunden ska ge byggnaden en karaktär av att placerats fritt ovanför terrängen. Plintgrunden kan byggas upp av sten, betong, lertegel eller liknande. Grundens sidor får inte täckas men kan kläs in med till exempel spaljéer eller annan transparent konstruktion. Ett av grundens fyra hörn måste ha 0,5 meter eller mindre till marken.



Stugor

Byggnadsutformning och byggnadsmaterial



Ursprungsstuga med röd fasad i liggande träpanel och svart sadeltak.
Veranda med underordnat tak mot kortsida och med diskret trapp från lott till veranda.



Veranda placerad mot stugans gavel och stugtak.



Veranda med underordnat tak mot långsida och fasad i masonit.



Förråd med pulpettak.

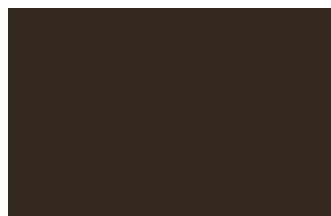


Stugan möter marken med plintgrund.

Kulörer



Grön fasadkulör utförs i
NCS S 7010-G7OR.



Brun fasadkulör utförs i
NCS S 8585-Y2OR.



Röd fasadkulör utförs i
NCS S 4550-Y7OR.



Knutar och detaljer ska med
grön fasad ges en vit eller grå
kulör, NCS S 0300-N eller
NCS S 1000-N.



Knutar och detaljer ska med
brun fasad ges en grön kulör,
NCS S 5540-G3OY.



Knutar och detaljer ska med röd
fasad ges en vit eller grön kulör,
NCS s 0300-N eller
NCS S 5540-G3OY.

Takmaterial och takutformning



Tak i svart lertegel, plåt eller papp med ljusgenomsläppligt verandatak.

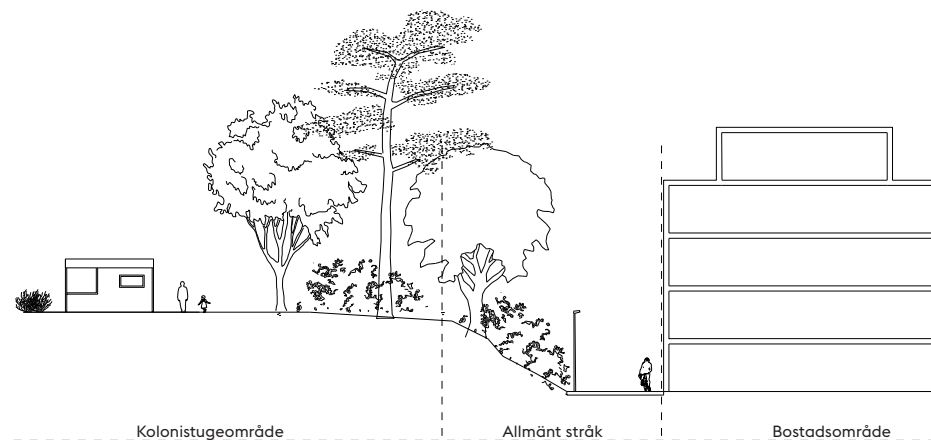


Principer för kolonistugeområdets och lotternas utformning och avgränsning

Gräns mellan kolonistugeområde och kvartersmark

Gränsen mellan kolonistugeområdet och bostadsområdet ska tydligt uppfattas av besökare. Detta bör göras genom att allmänna gångstråk och angöringsgator läggs mellan bostäder och kolonistugeområde. Stråk och skyltning ska visa hur besökare, boende och kolonister kan röra sig i området.

Gränszonen mellan kolonistugeområdet och bostadsområdet markeras av växtlighet.

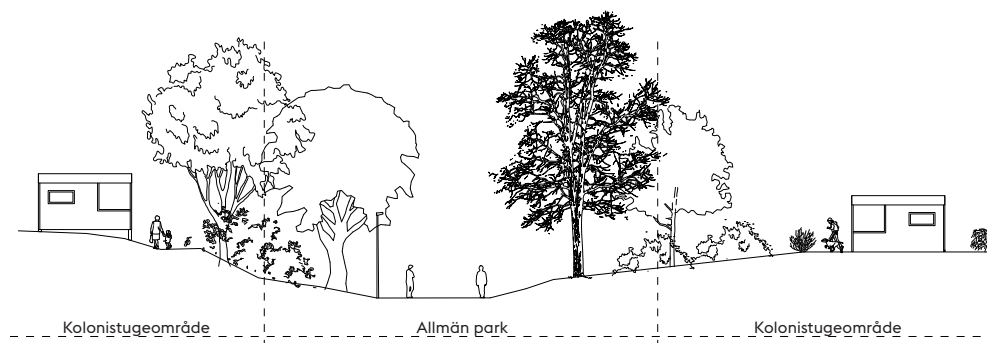


Principsektion för hur den nya bostadsbebyggelsen och kolonistugeområdet avgränsas genom höjdskillnader, vegetation och allmänt gångstråk.

Gräns mellan kolonistugeområde och park

Även gränsen mellan den allmänna parken och kolonistugeområdet ska tydligt uppfattas av besökare. Gestaltningen av parken ska ges en offentlig karaktär, och skyltning. Växtlighet och skötsel ska stödja detta. I anslutning till parken kan det eventuella föreningshuset placeras och bilda visuell entré till kolonistugeområdet för besökare.

Gränszonen mellan kolonistugeområde och park markeras av topografin och utifrån de olika delarnas individuella förutsättningar.



Principsektion för hur allmän park och kolonistugeområdet förhåller sig till varandra. Kolonistugeområdet avgränsas genom bland annat vegetation, bergknallar och mindre stigar/gångvägar.

Kolonilotter

Storlek och mått på lotterna har anpassats efter terrängen, befintliga träd och varje lotts enskilda förutsättningar. Lotterna är inte ämnade för odling men mindre rabatter och planteringar kan anläggas. En viktig princip är att lotterna ska smälta in i omkringliggande miljöer och bidra till att omgivningens skogskaraktär behålls. Schaktning och markarbeten är inte tillåtna, och lotterna får inte ges markbeläggning i form av sten, grus eller markplattor av sten, betong eller plast.

Trappor får uppföras i form av enkla steg från marknivå till veranda/stuga, i ett till tre antal steg. Stugor ska placeras på lotten så att högre trappor eller ramper inte behövs. Tillgänglighetskrav behöver inte följas då samtliga byggnader är undantagna detta genom Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 6 §.

Avgränsningar mellan lott och kolonistugeområdet kan ske med hjälp av gångstigar, bergknallar, branter eller stråk. Plank, staket, häckar eller liknande får inte uppföras på lotten. Gränser får inte markeras med hjälp av krukor. Avskärmande buskage kan dock planteras om behov finns, olika skogsbuskar så som fläder, skogsolvan, hägg och hassel ska då användas. Vid kraftiga branter i terrängen får kolonistugeområdesstaket uppföras. Vid dessa tillfällen måste stugägaren ha ett godkännande från föreningens styrelse.

Principer för kolonistugeområdets och lotternas utformning och avgränsning

Utformning och avgränsning



Berg som naturlig lottavgränsning.



Koloniområdesstaket för avgränsning mot branter.



Terrängen skapar avgränsningar mellan kolonistugeområde, allmän park och bostadsområde.



Naturanpassade trappor vid brantare terräng.



Planteringar och rabatter



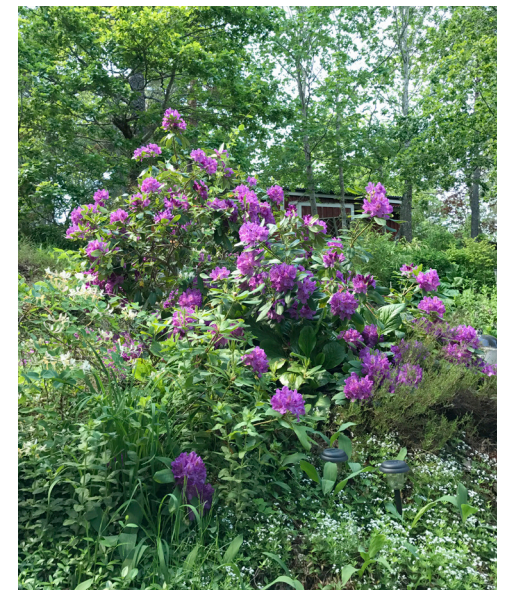
Uppbyggda stenmurar med växtlighet där lott möter skog.



Växt- och blomrabatt anpassad till terräng.



Befintlig jordkällare.



Rhododendron bland den naturliga växtligheten.

Gemensamma anläggningar

Föreningshus

I samband med detaljplaneringen av området ska förutsättningarna för att uppföra ett nytt föreningshus som ersättning för de befintliga byggnaderna utredas avseende ekonomi, uppförande, ägandeform och förvaltning. Ett nytt föreningshus blir navet i den nya koloniföreningen. I föreningshuset finns gemensamma faciliteter så som kök, toaletter och dusch samt plats för umgänge vid midsommarfirande, kräftskivor, föreningsmöten med mera. Byggnaden kan användas som kafé dit allmänheten är välkommen och som drivs av föreningen. Byggnaden får därför en roll i både koloniföreningen och i den offentliga parken.

Föreningsbyggnaden ska vara enkel och ansluta till kolonistugeområdets karaktär. Den ska placeras så att den bildar en fond för den gamla dansbaneplatsen och i blickfånget för den som går på parkstråket från Hökarängsbadet. Byggnaden kan bestå av två volymer där den större innehåller kök och plats för umgänge och den mindre toaletter och dusch. Den ena gaveln blir byggnadens framsida med huvudentré, kafédisk och veranda. Den mindre volymen ges en extra entré på gaveln för toalettbesökare. Byggnaden ska grundläggas med plintgrund och schaktning eller markarbeten får inte utföras.

Byggnaden ska ges en fasad av liggande träpanel. Huvudvolymen kan förslagsvis ges ett brutet sadeltak med ett förlängt takutsprång. Med en inramning bildar det en väderskyddad uteplats. I hörnet mellan de

två byggnadsvolymer bildas en plats som kan användas för uteservering, grillplats och vid gemensamma evenemang. Utöver det förlängda takutsprånget får inga skärmtak uppföras. Plank, murar, häckar eller andra avgränsningar får inte uppföras.

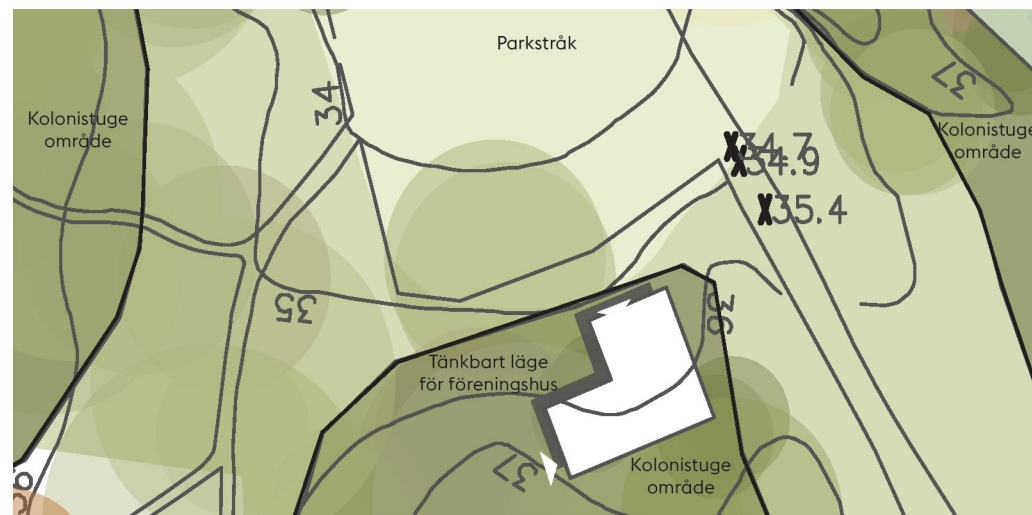
Toaletter

Toaletter av något slag får inte installeras i stugorna. Istället föreslås all typ av hygien skötas på föreningens gemensamma toaletter och duschar. Dessa kommer underhållas och skötas av föreningen och föreslås placeras i ett föreningshus och ett speciellt toalettus. Toalettus föreslås uppföras med utrymme för honungsslungning i områdets nordvästra del. Där finns idag koloniområdets gemensamma bikupor.

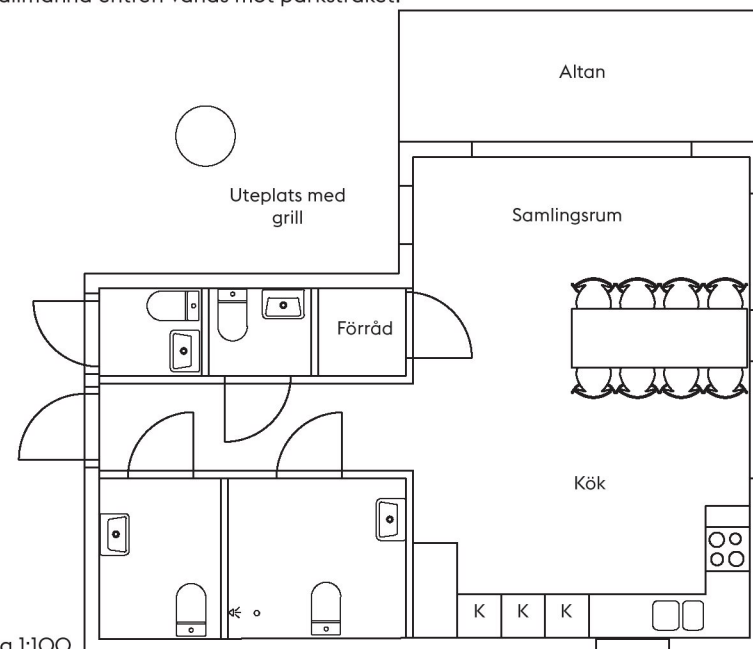
El, vatten

Varken el eller vatten kommer finnas i kolonistugorna. Kylskåp, spis, och andra faciliteter föreslås placeras i de gemensamma utrymmena. Tappställen föreslås också till sex andra platser inom området. Anläggning av nya vattenledningar samt tappställen kommer utföras av staden och underhållas av koloniföreningen, stadsdelsförvaltningen står för reinvesteringar av ledningsnätet. Om slangar och dylikt kopplas till tappstället görs det av koloniföreningen och under eget ansvar.

Vattenmätare installeras i föreningshuset.

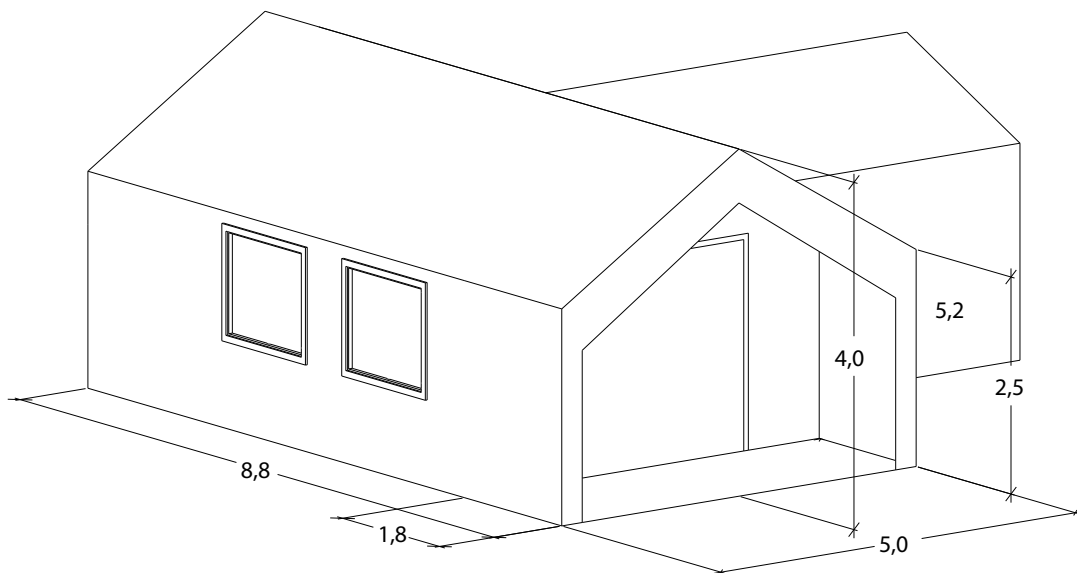


Situationsplan för förslag på föreningshusets placering, den mindre volymen med entré mot kolonistugeområdet. Den större allmänna entrén vänds mot parkstråket.

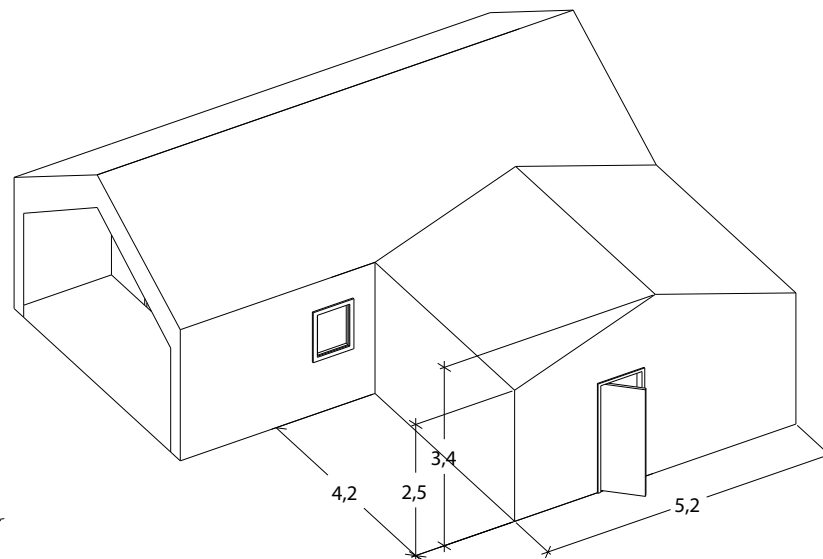


Till höger:
förslag på planlösning. Skala 1:100

Gemensamma anläggningar



Föreningshuset sett från parken.



Föreningshuset sett från koloniområdet.



Röd fasadkulör utförs i NCS S 4550-Y70R.



Falsat plåttak.



Liggande träpanel.



Förlängt takutsprång bildar uteplats.



Tak och fasad i monokromt uttryck.



Kafé med uteservering på barmark.



Kaféverksamhet som besöksmål, Vinterviken.

Naturvärden och skötselråd

Naturvärden i området kring Karlsviks strand

Som underlag till arbetet med detaljplan för Karlsviks strand har det tagits fram en naturvärdesinventering. Målet med utredningen är att beskriva områdets naturmiljö och naturvärden enligt svensk standard för naturvärdesbedömning (SS 199000:2014), samt dess betydelse i stadens habitatnätverk och ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Rapporten har tagits fram av Ekologigruppen och denna text är ett utdrag ur den.

Naturmiljöerna runt Karlsviks strand bedöms ha ett stort lokalt och regionalt naturvärde, framförallt knutet till ekar och livsmiljöer för arter knutna till gamla ekar, samt för spridning av groddjur. Området är en viktig länk i det regionala spridningssambandet för arter knutna till ek och ingår i en ekologiskt särskilt betydelsefull livsmiljö (ESBO). Området bedöms i dagsläget ha goda ekologiska spridningssamband med omgivningarna.

Områdets högsta naturvärden finns i inventeringsområdets ekskogsmiljöer. Dessa områden består av ekskog som växer på nedre delar av hållmarker. Skogarna har ett varierande fältskikt, där vissa partier domineras av ris och vissa partier av smalbladiga gräs och liljekonvalj. I vissa av områdena finns välutvecklade hassellundar. Ett antal särskilt skyddsvärda träd har pekats ut i dessa områden. Många av de äldre träden



Skötsel Karlsvik strand campingstugeområde

- Skötselområde 1 - Lundartade ekmiljöer med friställning av äldre ekar och gynnande av hassel.
- Skötselområde 2 - Ekmiljöer som ska hållas ljusöppna genom gallring och kontinuerlig slyröjning.
- Skötselområde 3 - Tallmiljöer som bevaras ljusöppna genom periodvis slygallring.

Bild ur skötselplanen som visar utbredningen av de olika naturtyperna.

har en spärrgrenig karaktär som visar att de har växt i områden som varit ljusöppna. Utöver dessa skogsområden finns äldre tallskogar med påtagliga värden, en våtmark/damm med förekomst av grod- och kräldjur, samt några yngre skogsområden.

18 signalarter och indikatorarter är hittade/inrapporterade från området. Av dessa kan särskilt nämnas gröngöling och mindre hackspett (rödlistade), hasselticka, ekticka och tallticka som alla är signalarter för gammal skog, samt blåsippa och ett antal grod- och kräldjur som är fridlysta. Sammantaget bedöms området hysa värden som kräver särskilt beaktande vid planering. För att

bevara och höja områdets naturvärden bör staden vid planering se till att:

- Bevara områden med höga naturvärden intakta.
- Genomföra fördjupade inventeringar av grodor, salamandrar och fladdermöss.
- Utveckla de områden som blir kvar genom ändamålsenlig skötsel.
- Tillföra naturvärden och ekosystemtjänster.
- Planera för kompensation i och utanför detaljplaneområdet.

Skötselråd

Rapporten beskriver hur områdets

naturvärden kan skötas för att öka den biologiska mångfalden i området. På en lokal skala föreslås skötseln främst syfta till att utveckla och säkra karaktären av ljusöppna ek- och tallskogar. Skötseln är tänkt att säkra förekomsten av nästa generation gamla ekar och tallar, samt död ved av dessa arter. Målsättningen för skötseln av Karlsviks strand är att:

- Utveckla karaktären av betade ek- och tallskogar. Skogsområden ska ha solbelysta spärrgreniga ekar och fristående tallar. Karaktären av hassellund ska bevaras och förstärkas där miljön är lämplig.
- Utveckla öppna ängsytor med blommade örter och bryn.
- Säkra och utveckla förekomst av våtmarker och öppna vattenytor/dammmiljöer.
- Öka den genomsnittliga trädåldern i området genom bevarande av områdets äldsta träd samt att peka ut lämpliga efterträdare och se till att dessa har goda förutsättningar att utvecklas.
- Öka mängden död ved i skogen genom att både liggande och stående död ved lämnas kvar.
- Skapa en variation i skogsmiljön, med både fler öppna och fler slutna partier. Genom att öppna upp delområden skapas förutsättningar för att spärrgreniga träd ska utvecklas.

Naturvärden och skötselråd

Naturskötsel av kolonistugeområdet

Området har historiskt sett varit ett sammanhängande område med betesmarker (oftast hagar/skogsbyte) och hållmarker som brutits upp av lägre liggande partier med ängsmark och åkermark. Under senaste århundradet har dessa miljöer tillåts växa igen och utveckla en vegetation som är gynnad av mer slutna busk- och hasselmiljöer, så kallade lundar. Det innebär att de kvarvarande skogsområdena har värden knutna både till mer öppna miljöer och gamla träd och till mer slutna skogsmiljöer. Skötsel av dessa områden ska därför vara inriktad på att gynna både glesa, öppna skogar där ljus kan komma in men också mer slutna skogsmiljöer. Kolonistugeområdet har delats in efter tre naturtyper, vars mål för skötsel beskrivs här. En utförlig skötselplan och instruktioner om hur den ska följas finns som bilaga till föreningens arrendeavtal med stadsdelsförvaltningen.

Ansvarsfördelning av skötsel

Föreningen ansvarar för:

- Slygallring i enlighet med skötselplanen.
- Löpande borttagning av arter som sprider sig på andra arters bekostnad (så kallat invasiva arter). Om en art sprider sig okontrollerbart mycket ska stadsdelsförvaltningen hjälpa till att ta bort arten. Denna bedömning görs vid behovsinventeringen som äger rum var tredje år.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för:

- Gallrings- och röjningsåtgärder i enlighet med skötselplanen.
- Bedömning av och eventuell nertagning av riskträd och grenar.

Område 1 Ädellövsskogar, hassellund

Natur- och rekreationsvärden
Dessa områden är lundartade miljöer med rikligt förekommande hasselbuskage. Inne i området står äldre ekar som tidigare stått i mer öppen miljö och som är i behov av att friställas genom gallring. Inom området förekommer ovanliga arter kopplade till gamla ekar och hasselbuskage. Skogen erbjuder rik vårblomning och en stark skogskänsla.

Målbild

Lundmiljö dominerad av gamla friväxande ekar och hasselbuskar. Inslag av döda stampartier och grenar i hasselbuskarna.



Målbild för ädellövsskogar och hassellundar

Område 2 Öppna lövskogar med ek

Natur- och rekreationsvärden
Ekskogar på näringsfattig mark där fältskikt till stor del består av risartad vegetation. I området finns ett antal äldre ekar som idag står i mer eller mindre slutna skog. Vissa partier är på igenväxning med triviallövträd som björk och asp. Inom området finns också partier med mer näringsrik mark med hasselbuskage. Skogen erbjuder rik vårblomning.

Målbild

Öppen ekmiljö med fristående gamla ekar och väl utvecklat fältskikt.



Målbilder för öppna lövskogar med ek

Område 3 Hållmarkstallskog och blandskog med talldominans

Natur- och rekreationsvärden
Inom området finns ett större parti hållmarkstallskog och en del som är talldominerad blandskog. Skogarna är gamla vilket syns på träd som har utvecklat så kallad pansarbark och döda tallar som står kvar. Talticka, som är en ovanlig vedsvamp som växer i gamla tallar, finns i området.

Målbild

Öppen tall- och hållmarkstallskog med grova tallar och förekomst av död ved.



Målbild för hållmarkstallskog och blandskog med talldominans

Befintliga stugor

Åtgärder på befintliga stugor

De flesta stugorna i den framtida kolonistugeföreningen är befintliga och finns redan i området. Flera av dessa har på olika sätt utföranden som inte stämmer överens med de krav som kommer att ställas på byggnader enligt föreslagen detaljplan. För att säkerställa att det framtida området får en karaktär som överensstämmer med intentionerna i gestaltningsprogrammet och detaljplanen behöver dessa utföranden åtgärdas. Då det inte bedömts som rimligt att åtgärda samtliga avvikande utföranden har ett antal åtgärder valts ut som på ett påtagligt sätt påverkar upplevelsen av området.

De utföranden som ska åtgärdas är:

- verandor och altaner som har en större yta än vad som medges.
- tak över verandor och uteplatser som har överordnat sig stugans volym genom att till exempel ha stora överhängande tak eller högre golvnivå än stugans.
- alla typer av plank, murar och häckar som uppförts som avgränsningar inom lotterna.
- alla typer av friliggande trädäck inom lotterna.
- inbyggnader kring grunder till stugor och verandor.
- alla typer av ingrepp, installationer, infästningar med mera på befintliga träd tas bort.

Respektive stugägare ansvarar för och bekostar de ändringar som krävs. För vissa av dessa krävs rivningslov eller rivningsanmälan, se ”Bygglov i kolonistugeföreningen” för specificering av detta.

Åtgärder vid inträde i föreningen

I samband med att arrendeavtal skrivs mellan kolonistugeföreningen och stadsdelsförvaltningen beviljas stugägarna medlemskap i den nya föreningen. När detta sker ges samtliga stugägare en tidsfrist om 2 år att åtgärda anmärkningar på befintliga stugor i enlighet med en åtgärdslista.

Bygglov i kolonistugeföreningen

För de befintliga stugorna har staden inte krävt bygglov. För dessa stugor finns därför inga bygglov vid övergången till kolonistugeförening. I samband med att dessa medlemmar beviljas medlemskap ska överenskomna åtgärder vidtagas enligt ovan. Vid en värdering enligt hembudsklausulen kommer emellertid inga eventuella avsteg från idag gällande bygglov att värderas.

Alla stugor som framöver kommer att nyuppföras måste få godkännande av föreningen och ett beviljat bygglov från stadsbyggnadsnämnden. Även åtgärder som innebär ändringar på befintliga stugor, så som nya fönster och dörrar, nya verandor med en golvhöjd högre än 120 cm, nya tak över verandor etcetera kommer i framtiden kräva bygglov.

Innan den nya detaljplanen har vunnit laga kraft krävs rivningsanmälan för vissa av de åtgärder respektive stugägare åtagit sig att ta bort enligt arrendeavtalet. Efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer istället rivningslov att krävas för dessa

åtgärder. Föreningens godkännande måste alltid inhämtas.

Nedan åtgärder krävs det dock *inte* rivningsanmälan eller rivningslov för:

- Verandor lägre än 120 cm
- Plank eller staket lägre än 110 cm
- Mur lägre än 50 cm

För rivningsanmälan eller begäran om rivningslov krävs följande handlingar:

- Situationsplan eller områdeskarta (tex illustrationsplanen i detta gestaltningsprogram)
- Kontrollplan
- Foto på det som ska rivas

Befintliga stugor

Exempel på åtgärder vid inträde i koloniföreningen



Tak som på olika sätt överordnat sig stugan måste tas bort. Det kan till exempel vara genom att taket är högre än stugans takfot, taket är vinklat mot stugan eller att takets omfång är större än stugans. Är verandans golvnivå högre än stugans, och/eller är för stor i sitt omfång måste detta åtgärdas vid inträde i koloniföreningen.



Plank, staket, häckar eller andra högre avgränsningar måste åtgärdas.



Plank, staket och häckar ska åtgärdas.



Friliggande däck måste tas bort.



Friliggande däck måste tas bort.



Verandor som i sitt utförande överordnat sig kolonistugan ska åtgärdas, verandatak ska aldrig vara högre än stugans takfot.



Verandor med för hög golvnivå måste åtgärdas, så även inklädnader längs grunder.



Konstruktioner kring träd måste tas bort.



Installationer får inte fästas i träd.

Bilaga 1

Bygglov och anmälan

All bebyggelse som uppförs ska uppfylla bestämmelserna i detaljplanen, plan- och bygglagen, Boverkets byggregler och kolonistugeföreningens avtal med staden. Detta gestaltungsprogram är en bilaga till avtalet mellan föreningen och staden, vilket betyder att alla stugägare förbundit sig att följa de ställda kraven för gestaltning, uppbyggnad och skötsel av stugor, förråd, lotter och gemensamma naturområden.

Friggebods- och atterfallsreglerna gäller inte inom kolonistugeområdet.

För medlemmar i Hökarängens kolonistugeförening måste bygglov sökas för:

- Nybyggnad av stuga och förråd.
- Tillbyggnad, till exempel i form av veranda med tak.
- Att byta färg, fasad- eller taktäckningsmaterial om det väsentligt ändrar byggnadens och områdets karaktär.
- Att avsevärt ändra en byggnads utseende, t. ex. genom nytt fönster eller solfångare.
- Att avsevärt ändra marknivån med mer än 0,5 m genom schaktning eller fyllning (marklov).
- Att riva en byggnad eller del av en byggnad (rivningslov).
- Även om lov inte behövs krävs ibland en anmälan, det gäller exempelvis om du ska installera en eldstad.

Plank eller murar får inte uppföras.

Söka bygglov

Ansökan om bygglov och anmälan görs på ansökningsblankett för Byggärenden. Den lämnas med två kopior av ritningarna för godkännande till föreningens styrelse, vilket sedan bifogas bygglovsansökan. Det är stugägaren som är byggherre. Ritningarna ska vara fackmässigt utförda, skalenliga med utritad skalstock, måttsatta och utförda på vitt, ej rutat papper.

Följande redovisning behövs:

- Orienteringsplan med den aktuella lotten markerad.
- Situationsplan/kartutdrag i skala 1:400 över kolonilotten som redovisar den nybyggnad/tillbyggnad ansökan avser.
- Fasadritning i skala 1:100.
- Planritning i skala 1:100.
- Teknisk beskrivning.
- Kontrollplan
- Foton av stugan vid rivning, men gärna även vid ändring.
- Styrelsens godkännande.
- Grannens skriftliga godkännande, om du vill bygga närmare än 4,5 m från lottgräns mot granne.

Kontrollplan behövs när ändringar görs eller kosntruktioner uppförs. Den ska redovisa vilka kontroller som ska göras enligt Boverkets byggregler om tekniska egenskaper på byggnadsverk. Byggherren ansvarar för att tillräcklig kontroll utförs. Exempel på ritningar och kontrollplaner finns på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se. Där går det också att beställa kartutdrag.

Avgift för lov och anmälan tas ut enligt en taxa som fastställs av kommunfullmäktige.

Byggåtgärder som gjorts utan lov

Fram till att stugägarna upptagits i kolonistugeföreningen har ansökan om bygglov inte krävts, åtgärder gjorda fram till upptagningen i föreningen betraktas därför inte som olovliga. I den nya kolonistugeföreningen kommer däremot bygglov att krävas i enlighet med denna bilaga. Om fall uppstår där en byggåtgärd utförts olovligt är det alltid den nuvarande ägaren som står ansvarig för vad som finns på lotten även om åtgärden gjorts av tidigare ägare. Vid sådana fall finns det olika alternativ för att åtgärda problemet:

- Rättelse – stugägaren tar frivilligt bort det som gjorts utan lov.
- Lov i efterhand – det kan eventuellt vara möjligt att få bygglov efter ansökan och efter att stadsbyggnadsnämnden har beslutat om en sanktionsavgift.
- Rivningsföreläggande – om ägaren inte frivilligt tar bort det som byggts eller inte får lov i efterhand, kan stadsbyggnadsnämnden besluta att ägaren måste riva inom en viss tid. Om detta inte görs kan en straffavgift utdelas (vite).

Fullständig information kring vad som gäller för bygglov, rivningslov, bygganmälan med mera för kolonistugor finns på Stockholm stads hemsida, <http://www.stockholm.se/byggbo/Bygglov/a-o-lanksidor/Kolonistuga/>

Källor

Om inget annat anges är fotografier tagna av Landskapslaget AB.

Bildkällor

- Framsida Flygfoto, Stockholms stad
Lek framför dansbanan, privat bild
- sid. 5 Historiska bilder från stugområdet, privata bilder
- sid. 7 Samtida bilder, Hökarängens friluftsförening
www.hokarangensff.wordpress.com/foton
- sid. 9 Innergård Klockelund, Nivå Landskapsarkitektur AB
Park i Perstorp, Joliark
Flygbild Klockelund, Landskapslaget AB
Flygbild Eriksdal, Hitta.se
Gång- och cykelbro, Landskapslaget AB
Bebyggelse vid Klockelund, In Praise of Shadows
Flygbild Perstorp, White Arkitekter AB
- sid. 17 Villa Vallmo, SandellSandberg
Villa Karlsson, Tham & Videgård
- sid. 18-19 Ekologigruppen

Övriga källor

- sid. 18 Karlsvik strand, del av Farsta 2:1 - Naturmiljöutredning med naturvärdesinventering enligt SIS
Ekologigruppen, 20170926
- sid. 19 Skötselplan Karlsvik strand campingstugeområde
Ekologigruppen, 20171219

