

Handläggare
Johanna Rosvall
Telefon 08-508 271 72Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Gubbängen 1:1 & Farsta 2:1 Sirapsvägen i stadsdelen Hökarängen (80 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Förslaget syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 80 ungdomsbostäder mellan Hökarängen centrum och tunnelbanan. Planen tar i anspråk mark som annars är svår att använda till annat på grund av den kuperade marken, den smala tomten samt närheten till tunnelbanan. Dock är det mark i ett mycket attraktivt läge med närhet till centrum och kommunikationer. Den tänkta byggnationen ger ett värdefullt bidrag till antalet ungdomsbostäder samt till uppfyllandet av bostadsmålet 40 000 bostäder till år 2020 i Stockholm.

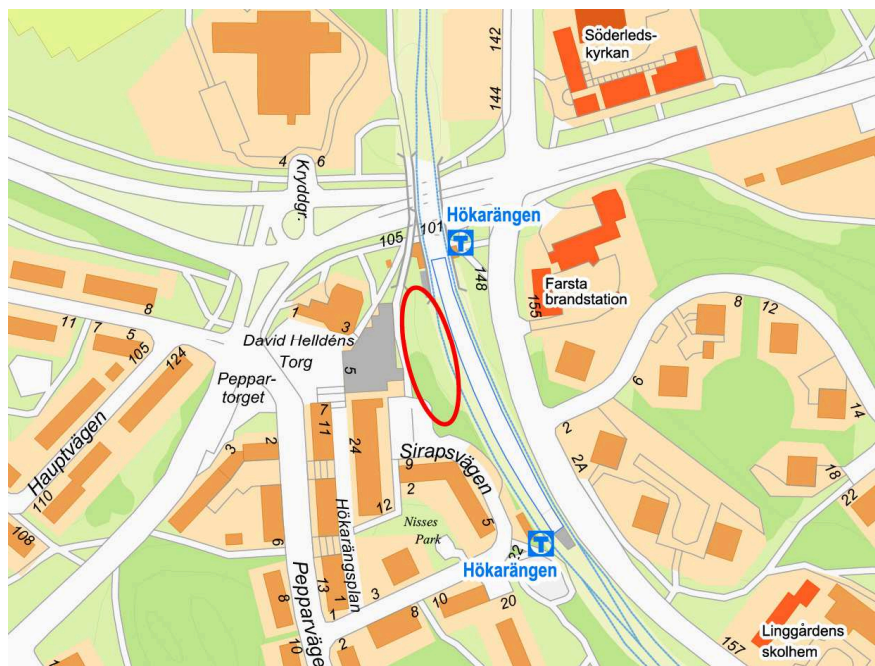
Bebyggelsen ska anpassas till de förutsättningar som råder på platsen vilket inkluderar de risker och buller som tunnelbanan, Örbyleden och den intilliggande livsmedelsbutiken utgör.

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har inkommit med ansökan om planläggning av del av fastigheten Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 för flerbostadshus vid Sirapsvägen strax öst om Hökarängen centrum. Markanvisning beslutades om 2015-09-24.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att planarbetet ska påbörjas.



Området (röd oval) intill Hökarängen centrum och tunnelbanan.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 80 ungdomsbostäder mellan Hökarängen centrum och tunnelbanan. Planen tar i anspråk mark som annars är svår att använda till annat på grund av den kuperade marken, den smala tomten samt närheten till tunnelbanan. Dock är det mark i ett mycket attraktivt läge med närhet till centrum och kommunikationer. Den tänkta byggnationen ger ett värdefullt bidrag till antalet ungdomsbostäder samt till uppfyllandet av bostadsmålet 40 000 bostäder till år 2020 i Stockholm.

Bakgrund

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har inkommit med ansökan om att planlägga för ett flerbostadshus intill Hökarängens centrum och tunnelbana.

Planområdets läge och omfattning

Området infattar fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 och ligger direkt emellan Hökarängens centrum och tunnelbana. Fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 upplåts med tomträtt till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Planområdet är beläget norr om Sirapsvägen och söder om Örbyleden och omfattar cirka 2000 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 ägs av Stockholm stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm är området markerat som tät stadsbebyggelse. För området gäller främst strategi 3, dvs att koppla samman stadens delar.

Gällande detaljplan

För området gäller stadsplanen pl 3650 från 1949 samt DP 2005-12298 från 2006. Båda planerna föreskriver markanvändning för park. Det finns ingen genomförandetid kvar.



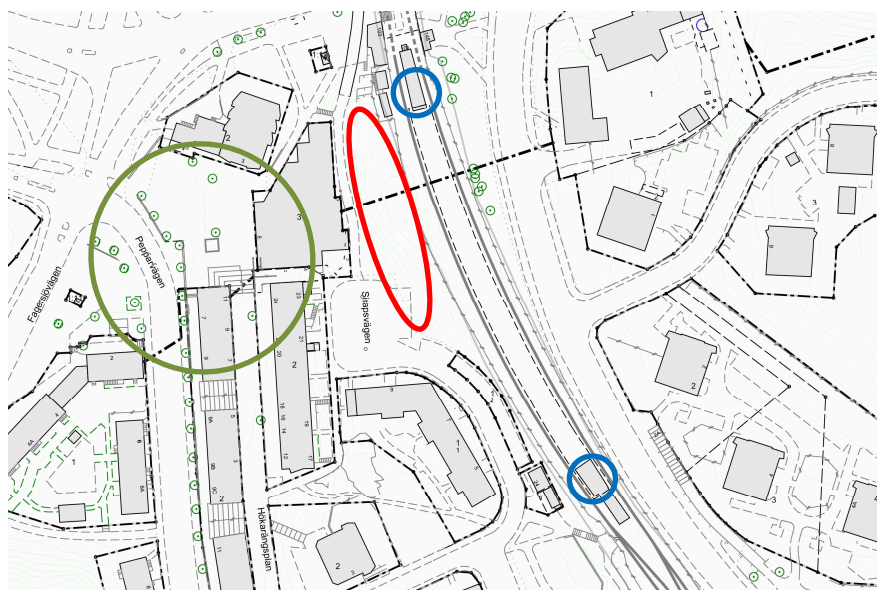
Snedbild över planområdet (röd oval) från öst.

Nuvarande förhållanden

Området har i dag impedimentkaraktär. Aktuell plats består dels av bostäder och dels av en ganska oattraktiv och störande inlastning till livsmedelsbutiken samt parkeringsplatser på vändplanen och längs med gatan. På många platser längs med vägar och tunnelbanespår finns outnyttjade luckor där konventionella bostadshus ej ryms, där terräng och bullerproblematik utgör ett hinder för byggande av bostäder. Sådana luckor passar bra för den föreslagna modultypologin som med en kombination av ett grunt husdjup och en tyst sida kan klara av dessa utmaningar. Just den här platsen ligger bakom livsmedelsbutiken i Hökarängens centrum och upplevs som bortglömd och outnyttjad. Kvaliteterna ligger i det mycket kollektivtrafikhärläget samt närheten till både centrum och naturen i närområdet.



Hur planområdet ser ut idag från parkeringen i syd.



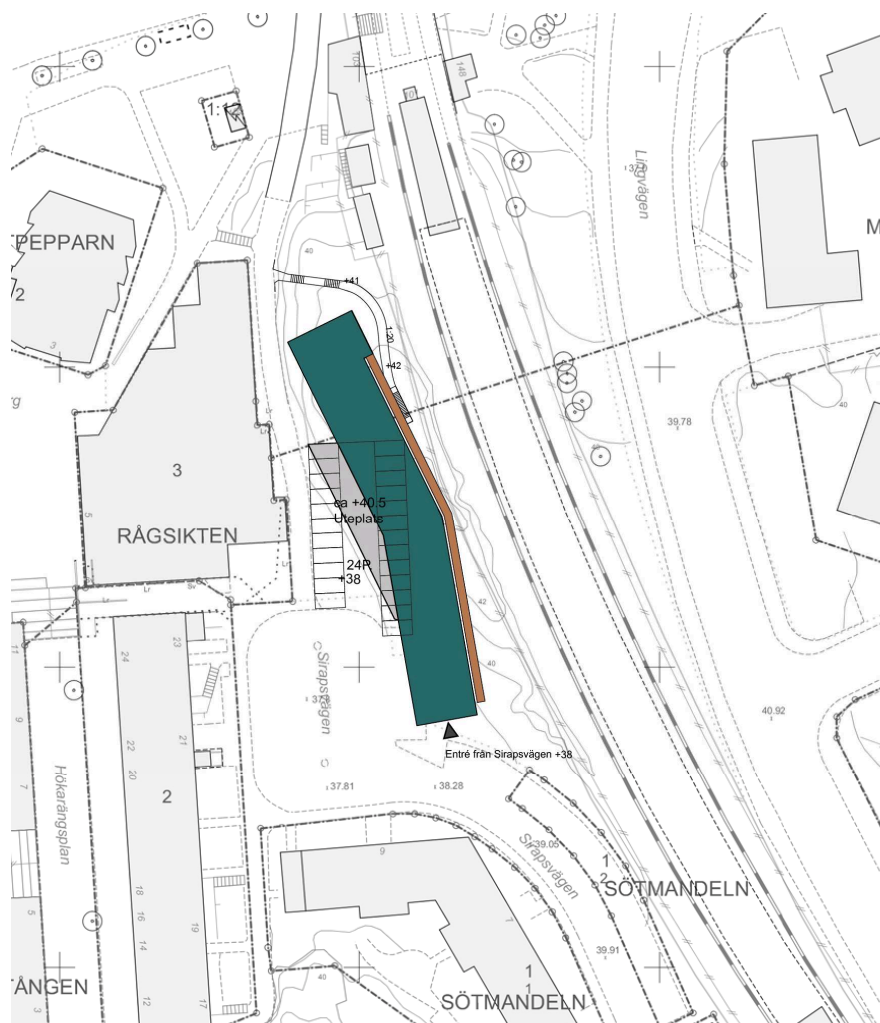
Planområde i rött, centrum i grönt och tunnelbaneuppgångar i blått.

Planförslaget

Beskrivning

Förslaget innebär att platsen bebyggs med ungdomsbostäder i flerbostadshus, upplåtna med hyresrätt. Med ett skivhus i 5 våningar (exkl. entreplan mot Sirapsvägen) och en bredd på 10 m bedöms det totala antalet lägenheter till ca 80 stycken. Parkeringstalet är 0,1 då bebyggelsen ligger i direkt anslutning till tunnelbanan.

Cykelparkering föreslås placeras utanför byggnaden. Förråd för barnvagn och rullstol placeras i entreplan. Totalt ianspråktagen markyta beräknas till ca 2 000 kvm. Skissförslaget är en enkel volymstudie som inte illustrerar Wästbyggs intention vad gäller slutgiltig utformning.



Skissförslag från Wästbygg AB, ej slutgiltig utformning.

Volym och funktioner

Volymen är utformad som en trubbig vinkel som agerar bullerskärm för delar av området väster om tunnelbanespåret. I direkt anslutning till byggnaden föreslås en uteplats för de boende. Uteplatsen är upphöjd ovanför parkeringsplatsen för att på så sätt både dölja en del av parkeringen, men också möjliggöra en tyst uteplats i sydväst. Entrén till trapphuset ligger i anslutning till den befintliga parkeringsplatsen i slutet av Sirapsvägen. Där finns även plats för gemensamma funktioner såsom soprum, cykel- och barnvagnsparkering. Genom trapphuset finns en tillgänglig väg upp till den upphöjda uteplatsen via hiss och trappor. Mot byggnadens tysta sida ligger samtliga boningsrum.



Del av fasaden på David Helldéns centumpunkthus.



Förslag från Wästbygg AB på hur byggnaden kan se ut. Sett från väst. Bild: Arkitektstudio Witte.

Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet. Befintlig angöringsgata säkerställer framkomligheten för räddningsfordon.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med Wästbygg AB.

Planförslagets konsekvenser

Risk

Risker som påverkar planarbetet kommer från tunnelbanan och Örbyleden. Avståndet från den planerade bebyggelsen till tunnelbanan är 7 m. Länsstyrelsens riktlinjer är bebyggelsefri zon om 25 m. På Örbyleden går det farligt gods där planområdet ligger 36 m ifrån. Länsstyrelsens riktlinjer är bebyggelsefri zon om minst 25 m vid transportleder för farligt gods. För att förebygga risker ska riskreducerande åtgärder införas. I det fortsatta planarbetet kommer detta utredas ytterligare.

Buller

Buller kommer från Örbyleden och tunnelbanan. Miljöförvaltningen bedömer att det finns goda förutsättningar till en ”tyst sida” på byggnadens västra sida. Dock bör det säkerställas att den ”tysta sidan” inte utsätts för buller från exempelvis fläktar eller leveranser vid centrumbyggnaderna. Grannar som bor i närheten kan utsättas för störningar under byggtiden. I det fortsatta planarbetet kommer detta utredas ytterligare.

Dagvatten

Dagvattnet från hårdgjorda ytor tas idag omhand av det kombinerade avloppsnätet, dock behöver andra former för dagvattenhantering utredas som t.ex. infiltration och fördröjning.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Dock kommer en behovsbedömning att tas fram i samband med start för planarbete. Underlag till denna kommer att inhämtas av stadsmuseet, miljöförvaltningen och brandförsvaret. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Kontoret bedömer att ärendet är av sådan karaktär att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan för planarbetet

Start-PM	14 jan 2016
Plansamråd	25 maj – 22 juni 2016
Granskning	Kvartal 4 2016
Antagande	Kvartal 1 2017

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att uppfylla bostadsmålet 40000 bostäder till år 2020 och som ingår i

den utbyggda tunnelbanans influensområde. Läget är attraktivt då det ligger i närheten av både Hökarängen centrum, i utmärkt kollektivtrafikläge och nära natur- och rekreationsområden.

Föreslagen bebyggelseutformning och placering ska ta hänsyn till den befintliga stadsmiljön i Hökarängen. Platsen som består av impediment alldeles invid centrum och tunnelbana stärker tanken om ett mer effektivt nyttjande av marken. Placering av byggnaden och läget i stadsdelen är ett incitament för de boende till att använda sig av kollektivtrafiken samt cykel. Parkeringsstalet är därför lågt (0,1) och medför en marginell ökning av parkeringsplatser. Service och affärer är inom gångavstånd. En ökning av antalet boende i anslutning till centrum ger ett större kundunderlag och ses som positivt.

I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsens gestaltningsmässiga uttryck (såsom hushöjder, fasader, form etc), parkeringsfrågor, att studeras vidare. Även sådana frågor som risker, buller och dagvatten ska utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT