

Handläggare
Hedda Nilsson Orviste
Telefon 08-508 27 133Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt Flygledaren 3 i stadsdelen Skarpnäcks Gård (ca 215 lägenheter, LSS-boende)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Förslaget innebär att tre parkeringshus inom fastigheterna Horisonten 3, Fallskärmen 2 samt Flygledaren 3 i Skarpnäcks gård byggs på med ca 215 mindre lägenheter i flerbostadshus. Fastigheterna ligger i ett kollektivtrafiknära läge inom 250 meter från Skarpnäcks tunnelbanestation. Förslaget ingår som ett förtätningsprojekt i programmet för Bagarmossen och Skarpnäck, vilket kommer att tas upp för godkännande under hösten 2016.

Fastigheterna upplåts med tomträtt för parkeringsändamål till Green Park AB. Den 4 februari 2016 markanvisade exploateringsnämnden för bostadsrätter till Green Park AB inom fastigheterna.

På det tidigare Skarpnäcksfältet mellan Tyresövägen, Gamla Tyresövägen, Skarpnäcks sportfält, och Skarpnäcksvägen finns bostadsbebyggelsen som ofta benämns som Skarpnäck, eller Skarpnäcks gård. Området planlades och uppfördes mellan 1979-1990. Bostadsbebyggelsen bedöms av Stadsmuseet¹ ha kulturhistoriska värden men är ej ännu klassificerad enligt museets byggnadsklassificeringskarta.

Stadsbyggnadskontoret

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

1. Enligt remiss inkommen 2015-12-15 under samråd för Program för Bagarmossen och Skarpnäck.

Aktuella fastigheter ligger i Skarpnäcks sydöstra del, där strukturen är framtagen av BGB (Byggmästares i Stockholm Gemensamma Byggnads AB) med Arken Arkitekter, som även innehåller det arkitektoniskt prisade Kv. Varmfronten. I en kulturhistorisk analys framtagen i samband med utarbetande av aktuellt projektkoncept 2015 beskrivs bebyggelsens, och de berörda kvarterens kulturhistoriska värden, vilka ska beaktas i det fortsatta arbetet. Stadsmuseet kommer under planarbetet att ta ställning till om en kulturhistorisk klassificering ska utföras.

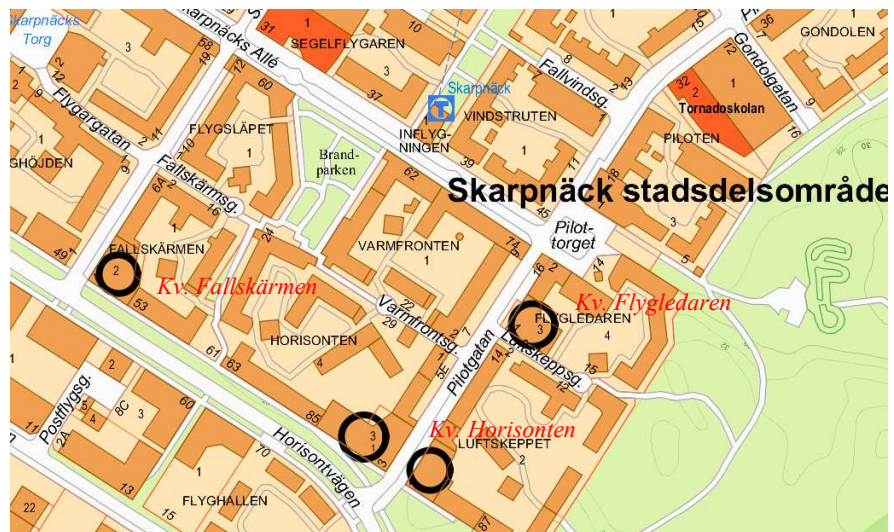
Planförslaget är en viktig del i planeringen av goda boendemiljöer i kollektivtrafikhärlägen. Förslaget bidrar till att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ligger inom influensområdet för utbyggd tunnelbana. Förslaget följer Stockholms översiktsplan samt programmet för Bagarmossen och Skarpnäck.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.



Ortofoto över Skarpnäcksbebyggelsen uppförd mellan 1979-1990. Delen i nordöst ("radhusen" och "jubileumshusen") är tillkommen senare.

Befintliga parkeringshus ligger inom delen Pl. 8095 av BGB i Stockholm AB + Arken Arkitekter.



Utsnitt som visar aktuella fastigheter för påbyggnad. De två nedersta ringarna visar Kv. Horisonten 3, vilken är uppdelad av en portik över Pilotgatan.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätt för ca 215 smålägenheter och två LSS-boenden i ett kollektivtrafiknära läge i Skarpnäcks gård. Planförslaget medger att tre parkeringshus byggs på med flerbostadshus om i genomsnitt tre våningar. Tilläggen föreslås utformas som samtida tillägg med tydliga och underordnade material, mot den annars så omfattande tegelarkitekturen inom stadsdelen. Planens ambition är att tillföra nya estetiska och funktionsmässiga värden till Skarpnäck, vilken är en väl sammanhållen ”orörd” stadsdel. Lägenheterna föreslås som bostadsrätter. I ett av parkeringshusen planeras för lokaler i bottenvåningar längs Horisontvägen.

Planområdets läge och omfattning

Kv. Horisonten 3, Kv. Fallskärmen 2 samt Kv. Flygledaren 3 utgör tre av Skarpnäcks totalt 18 parkeringshus. De är placerade i sydöst vid Pilotgatan/Horisontvägen, längre norrut längs Pilotgatan/Luftskeppsvägen samt något västerut vid Horisontvägen/Segelflygsgatan. Fastigheternas fotavtryck omfattar tillsammans ca 4500 kvm. Samtliga fastigheter utgör del av bostadskvarter med infarter från mindre gator. Ungefärligt avstånd till tunnelbana är 200-250 meter.

Markägoförhållanden

Stockholm stad är markägare och upplåter marken till Green Park AB med tomträtt för parkeringsändamål.

Bakgrund

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Med undantag för de tyngdpunkter, utvecklingsområden och samband som pekas ut i översiktsplanen ska utveckling och förtätning huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Ny bebyggelse infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. Karaktärsskapande bebyggelse bevaras och förnyas varsamt. Förändringar prioriteras som innebär att marken i goda kollektivtrafiklägen utnyttjas så effektivt som möjligt.

Målsättningen vid om- och tillbyggnad är att hantera den befintliga bebyggelsen ur ett kunskapsmässigt helhetsperspektiv. Byggnaden ska som helhet påverka omgivande stadsmiljö på ett positivt sätt.

Program för Bagarmossen Skarpnäck

Program för Bagarmossen och Skarpnäck var på samråd hösten 2015 och planeras att antas under hösten 2016. Skarpnäcks struktur med gator och kvarter, där det mesta är byggt under en kort tid och med en tydlig karaktär, innebär att det kan vara svårt att komplettera inne i stadsbebyggelsen. Inga förtätningar är gjorda inom stadsdelen. Aktuellt detaljplaneförslag ingår i programmet som ett förtätningsprojekt i Skarpnäck.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Pl. 8095 från 1982 vilken medger byggnadskvarter; parkering för aktuella fastigheter.

Markanvisning

Exploateringskontoret anvisade den 4 februari 2016 mark för bostadsrätter inom aktuella fastigheter.

Pågående planering i närheten

I enlighet med pågående Program för Bagarmossen och Skarpnäck planeras för ca 500 lägenheter i Bergholmsbacken, ca 600 lägenheter i Skärgårdsskogen, ca 500 lägenheter längs Gamla Tyresövägen, ca 300 lägenheter på Skarpnäcks sportfält samt ca 600 lägenheter i Skarpa By.

Kulturhistoriska värden

Skarpnäck räknas som den senast tillkommande tunnelbanestaden och är uppförd genom fyra stadsplaner som rutnätsstad med tydliga gränser. Inom bebyggelsen har ännu inga tillägg gjorts. Bebyggelsen är inte kulturhistoriskt klassificerad av Stadsmuseet

men beskrivs i remiss inkommen 2015-12-15 under samråd för Bagarmossen och Skarpnäck-programmet, ha planhistoriska och arkitektoniska värden som vid en framtida klassificering kommer att tillskrivas särskilda kulturhistoriska värden. Området är ej av riksintresse för kulturmiljövården. Stockholms byggnadsordning karakteriserar bebyggelsen enligt följande: sammanhängande utformning, konsekvent genomförd gestaltning, täthet.

Planområdet ingår i den sydöstra delen av Skarpnäck, uppförd av BGB (Byggmästares i Stockholm Gemensamma Byggnads AB) ritad av Arken Arkitekter. Delen beskrivs i "Utkast till kulturhistoriskt underlag" samt i "Skarpnäck – den sista tunnelbanestaden" framtagna av Tyréns (2015) som rikt varierad både sett till stadsplan och till byggnadsvolymer. Byggnaderna är skulpturala, och rymmer en taktilitet med omsorgsfulla materialval. Tegel, trä, lackerad plåt, aluminium och stål återfinns bland byggnadsmaterialen.



Etapp II, den sydöstra delen uppförd av BGB i Stockholm AB. Medurs från vänster: ortofoto visar parkeringshusen med svarta tak, detaljfotografi materialsammansättningar, skulpturala former. Fotografier från "Kulturhistoriskt underlag - utkast" (Tyréns, 2015)

Aktuella fastigheter - parkeringshusen

De tre parkeringshusen är uppförda i 3-4 våningar och är inplacerade i hörn i bostadskvarteren med infarter från de mindre gatorna. Parkeringshusen har samma tegel som bostadshusen samt varierade takformer likt dessa. De två mindre husen; kv.

Flygledaren och kv. Fallskärmen är väl integrerade i bebyggelsen och upplevs inte monotona från gårdarna. Det större parkeringshuset, kv. Horisonten, har monotona fasader mot Horisontvägen och mot gården och har rakt takavslut. Aktuella parkeringshus för påbyggnad har inte samma grad av elaborerat utförande som intilliggande bostadshus, vilket återfinns i Skarpnäcks övriga delar. Exempelvis är inte taken integrerade i fasaden, likt hos övriga delars parkeringshus, utan utgörs av en friliggande stålkonstruktion.



Bilder som visar parkeringshuset i kv. Flygledaren. T.v. mot Pilotgatan och Luftskeppsgatan. och t.h. mot bostadsgård.



Bilder visar medurs från vänster:

*Kv. Fallskärmen mot gård,
Kv. Horisonten mot gård,
Kv. Horisonten mot
Horisontvägen.*

Bilder från: "Skarpnäck, bakgrund" (Tyréns, 2015)



Stads- och landskapsbild

Aktuella fastigheter (Horisonten 3 samt Fallskärmen 2) utgör del av den tydliga bebyggelsefront som ses från Horisontvägen. Horisonten 3 utgör emellertid dess mest monotona del. Parkeringshusen utgör väl infogade hörndelar på bostadskvarteren

som en del av planmönstret. Material och takformer återfinns hos bostadsbebyggelsen, men detaljeringen av parkeringshusen är lägre än hos bostadshusen. Flygledaren samt Fallskärmen upplevs som varierade och integrerade även från bostadsgårdarna medan Horisonten upplevs med liten variation från både gård och gata.

Trafik

Angöring till parkeringshusen sker från Segelflygsgatan, Luftskeppsgatan och Pilotgatan.

Parkering sker i Skarpnäck i något av stadsdelens 18 parkeringshus. Planens tre aktuella parkeringshus rymmer 426 platser med en nuvarande daglig belägningsgrad på 80%.

Planförslaget

Planförslaget innehåller ca 215 bostadsrätter samt två LSS-boenden i flerbostadshus. Lägenheterna föreslås som påbyggnader om två-tre våningar ovanpå befintliga parkeringshus och kommer således att ingå integrerade i ett bostadskvarter och ha tillgång till en bostadsgård.

Lägenheterna föreslås som ungdomslägenheter och behovet av parkering antas därför bli lågt. Däremot är det viktigt att cykelparkering tillkommer. Utöver lägenheterna föreslås en mindre tillkommande verksamhetslokal ingå i Horisontens bottenvåning mot Horisontvägen.

Föreslagen bebyggelse föreslås som ”lätta” tillägg i avvikande material från Skarpnäckstadens tegelbyggnader. Volymerna som skapas är med till att understryka befintlig arkitekturs skulpturala former och föreslås med ett litet indrag – exempelvis i materialen trä (ljust) eller mörkare plåt.

Förslaget anpassar sig efter takformer på existerande parkeringshus och kontrasterar mot de delar där taket ”hoppar” respektive där taket är mer rakt. Varianter kommer att prövas av fasader för att finna ett uttryck som lämpar sig i förhållande till bostadsbebyggelsens uttryck med motiv i form av balkonger, färgband etc. och parkeringshusens mer upprepade ”lugna” fasader.

Föreslagna fasadmaterial är avvikande såtillvida att de inte är tegel, vilket utgör huvudmaterial i befintliga fasader. Materialen finns däremot att hitta i arkitekturen – i form av komplementmaterial i detaljer.

För att bygga på parkeringshusen krävs att man river den översta parkeringsvåningen. Parkeringshusens fasader berörs inte då rivningen omfattar endast den friliggande takkonstruktionen. Ingrepp blir nödvändiga för att ta upp eventuellt nya entréer. Ingreppet för att tillskapa de nya bostäderna bedöms därav bli mycket begränsat.



Situationsplan som visar aktuella fastigheter för påbyggnad.

Ljusbrun färg = den sydöstra delen i Skarpnäck

Mörkbrun färg = aktuella fastigheter

Grå färg = parkeringshus i Skarpnäck



Befintlig fasad mot Horisontvägen i kv. Horisonten 3.



Förslag av tillbyggnad för kv. Horisonten 3. Fasad mot Horisontvägen.



Längdfasad mot Horisontvägen som visar förslag till tillbyggnad i sammanhang.



Föreslagen tillbyggnad till Horisonten 3 med fasadmateriäl plåt.



Föreslagen tillbyggnad till Horisonten 3 med fasadmateriäl trä.

Bilder: Axelloth Arkitekter



Skiss materiäl plåt



Skiss materiäl trä



Föreslagen tillbyggnad till Flygledaren 3. Fasad mot Luftskeppsgatan.



Föreslagen tillbyggnad till Fallskärmén 2. Fasad mot Segelflygsgatan.

Bilder: Axelloth Arkitekter

Planförslagets konsekvenser

Stadsbild

Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillkommer till "stadsfronten" utmed Horisontvägen. Bebyggelsen blir högre och målsättningen är att det moderna tillägget framstår som en del av denna "front". Materialverkan, fasaduttryck, volymer och takform spelar in i resultatet. Tilläggen bedöms kunna berika Horisontvägen då kv. Horisontens längre fasad genom föreslagen bebyggelse får en större detaljrikedom. I den mån nya lokaler tillkommer och fönster tas upp i kv. Horisontens längre fasad mot gata, bedöms ingreppet få mycket positiv påverkan på stadsbilden. Påbyggnader till kv. Flygledaren bedöms ha mindre påverkan på stadsbild utifrån ett helhetsperspektiv, men bedöms utifrån helhet och samverkan med "sitt" bostadskvarter och omkringliggande bebyggelse bli väl fungerande. För samtliga tillägg gäller att de blir nya tydliga tillägg i Skarpnäck, varför bebyggelsens kvalitet är mycket viktig.

Sociala värden

Fler smålägenheter kan innebära påverkan på demografin i stadsdelen. Lägenheterna i stadsdelen utgörs idag till största delen av större lägenheter. Ett tillskott med små lägenheter bedöms ha en positiv inverkan i detta hänseende.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

I den preliminära bedömning av påverkan på kulturvärden (Tyréns, 2015) som tagits fram i samband med planförslaget beskrivs följande. ”De fysiska ingrepp som krävs för påbyggnaderna är begränsade. Ett antal parkeringsplatser på de översta planen försvinner och de stålkonstruktioner som bär befintliga yttertak rivs.”

Bedömningen framhåller att tegelmurarna på de plan som berörs inte påverkas, utan bevaras i ursprungsskick då de lämnas orörda. Detta möjliggörs då nya väggar ställs innanför dessa. Vidare; ”Byggnadens betongkonstruktion och befintliga väggar behöver sannorlikt inte förstärkas, och om det behövs så kan det göras på ytterväggens insida.”

”Eventuella ingrepp i bottenvåningen längs Horisontvägen skulle innebära ingrepp i ursprungliga tegelfasader. Åtgärden bedöms dock på ett övergripande sätt stämma överens med de ursprungliga intentionerna för stadsdelen där staden ville se ett stort inslag av lokaler och arbetsplatser i området. Kontor och butikslokaler är på flera ställen integrerade i parkeringshusen. Så är fallet i kv. Luftskeppet.”

Den preliminära kulturhistoriska analysens (Tyréns, 2015) sammantagna bedömning är att projektet innebär en förtätning som inte påverkar områdets kulturvärden i grunden. Det påverkar inte det intressanta planmönstret och ingreppen görs inte i betydelsebärande delar av parkeringshusen.

Eventuella ingrepp för entréer samt ingrepp för tillkommande hisstorn behöver studeras vidare.

Föreslagna tillbyggnader medger begränsade ingrepp och nya tillbyggnader bedöms kunna tillföra variation till Skarpnäck vilket anses som positivt. Det är viktigt att aktuella byggnaders arkitektur inte på något sätt ”grumlas”, att hänsyn tas till bostadskvarterens utformning som helhet och att parkeringshusens enskilda värden såsom dess skulpturala värden förblir intakta. Tilläggen bör därmed göras tydliga och underordna sig rådande arkitektur och struktur.

Ljuförhållanden för grannar

Planförslaget innebär att solförhållanden för aktuella bostadsgårdar kommer att påverkas negativt. Sol/skuggstudier ska tas fram under planprocessen för att avgöra lämplig omfattning av ny bebyggelse.

Trafik

Vid en rivning av de översta våningsplanen bedöms att ca 23 procent (ca 80 platser) utifrån nuvarande beläggningsgrad kommer att behöva sägas upp. Hur och om befintligt parkeringsbehov kan lösas kommer att prövas inom planprocessen. Förslag från byggherren på ett mer resurseffektivt nyttjande av kvarvarande parkering finns. Parkeringstal för tillbyggnaderna antas bli lågt då dessa består av smålägenheter belägna inom 200 m från tunnelbana. Parkering för cyklar behöver studeras. Förslaget påverkar inte befintligt angöring till p-husen.

Tillgänglighet

Förslaget redovisar bostadsentréer från Horisontvägen samt Pilotgatan som kommer att vara tillgängliga. Tillgängliga entréers utformning till bostäderna behöver studeras vidare i planförslaget.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. 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

Start-PM	8 september 2016
Samråd	april 2017
Granskning	december 2017
Antagande	mars 2018

Ekonomi

Planavtal kommer att upprättas med Green Park S27 AB.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Aktuellt planförslag är det första exemplet på tillägg inom Skarpnäcksstadens ”stadsgräns”, vilket innebär att frågan om förvanskning och påbyggnad av den helhet som stadsdelen utgör måste avhandlas under planprocessen. Med detta följer att det är

viktigt att ett förslag till tillägg springer ur en väl genomförd analys av befintliga värden i Skarpnäcks struktur och arkitektur.

Föreslagna tillägg bedöms väl genomarbetade och följer intentioner om ett arkitektoniskt grepp som både tillför ny, samt understryker existerande arkitektur. Framtaget utkast till kulturhistorisk analys framhåller att tillägget ska vara tydligt med egen materialverkan, något som ska tas fasta på under planprocessen.

Hänsyn ska tas till omkringliggande bostadsgårdars tillgång till solljus genom att bebyggelsen studeras för skuggning. Lokaler föreslås längs med Horisontvägen. Detta saknas i stadsbilden idag och bedöms utgöra ett positivt inslag.

Det bedöms även som positivt att tillföra smålägenheter i lägen nära Skarpnäcks tunnelbanestation. Att tillföra påbyggnader till befintliga parkeringshus bedöms som möjligt och är en strategisk förtätning som även föreslås i pågående programarbete för Bagarmossen och Skarpnäck.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT