

Handläggare
Johanna Rosvall
Telefon 08-508 274 52**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Gubbängen 1:1 m.fl. vid Kistvägen i stadsdelen Gubbängen (cirka 75 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör Monika Joelsson Karin Norlander
 Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Förslaget innebär att området utvecklas med cirka 75 bostäder i närheten av Gubbängens centrum och tunnelbanestation. I planarbetet ingår även ett förslag på att förlänga och rusta upp befintlig gångväg längs med tunnelbanespåret. Planarbetet föreslås börja med att olika alternativ till ny bebyggelse studeras utifrån befintlig struktur, typologier och skala för att koppla till platsens kulturhistoriska värden. Närheten till tunnelbanespåret och vad det innebär för den nya bebyggelsen behöver utredas. De föreslagna bostäderna ligger inom tunnelbanans influensområde och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Exploateringsnämnden förväntas den 25 november 2021 besluta om markanvisning till AB Familjebostäder för cirka 75 hyresrätter. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i närheten av Gubbängens centrum. I planarbetet ingår även ett förslag på att förlänga och rusta upp befintlig gångväg längs med

Stadsbyggnadskontoret

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

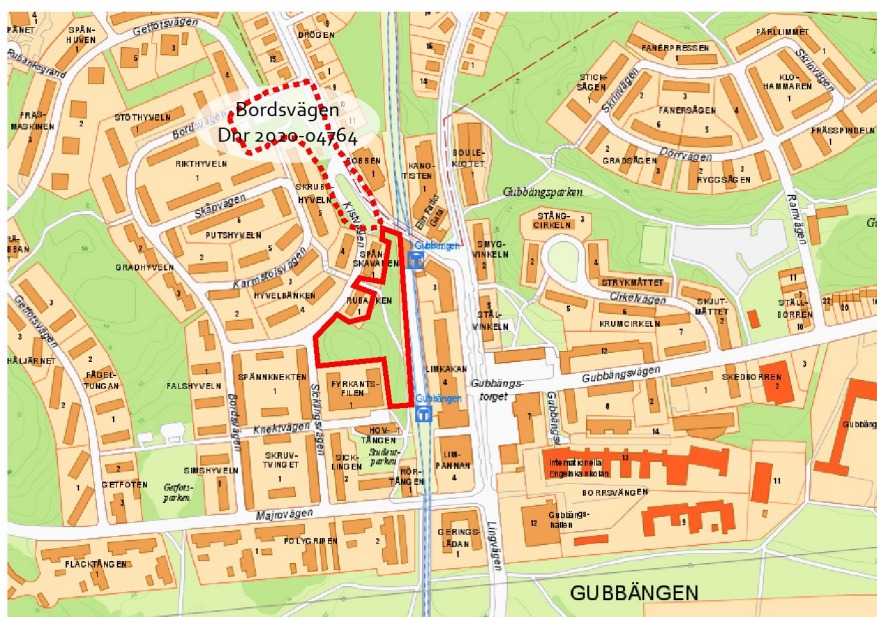
Bilagor: Inga bilagor

tunnelbanespåret. Den nya bebyggelsen ska bidra med stadskvaliteter, arkitektoniska värden samt goda boende- och vistelsemiljöer anpassade till förutsättningarna i området.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget intill Gubbängens centrum mellan tunnelbanestationen och Kistvägen. Fastigheter som berörs är Gubbängen 1:1, Rubanken 1 och Spånskvaren 1. Större delen av planområdet består idag av parkmark.



Karta som visar planområdets föreslagna läge inom heldragen röd linje och närliggande pågående detaljplan inom streckad röd linje.

Plandata

Gällande detaljplaner

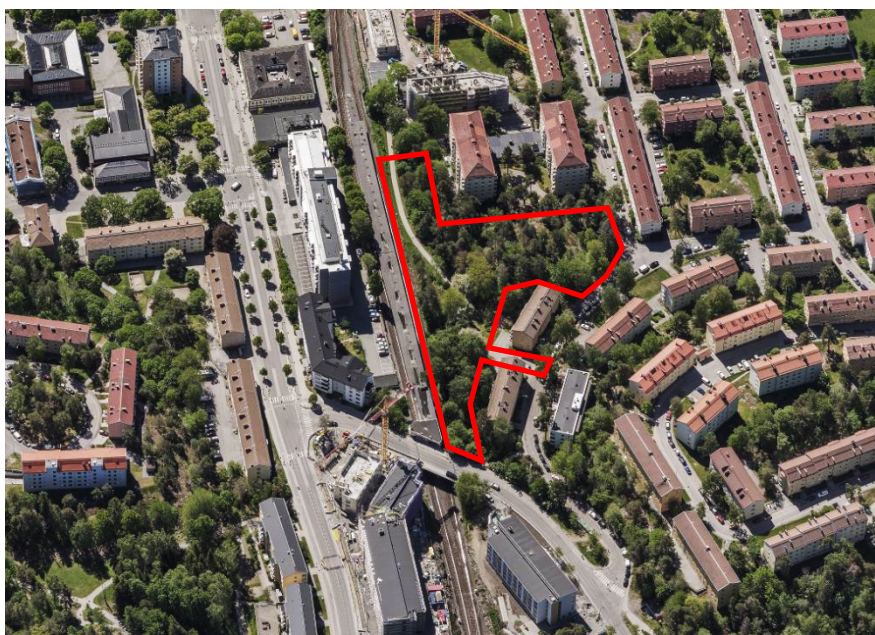
Planområdet berör tre gällande detaljplaner: P1 3007, P1 3477 och P1 5979. Marken är reglerad som park, gata, kvartersmark för bostadsändamål och trafikområde för tunnelbanan. Genomförandetiden på samtliga planer har gått ut.

Pågående detaljplan i området

I närheten av planområdet pågår planarbete för Bordsvägen-Herrhagsvägen del av Gubbängen 1:1 (dnr 2020-04764).

Markägoförhållanden

Stockholms stad äger Gubbängen 1:1, Rubanken 1 och Spånskvaren 1. De två senare är upplåtna med tomträtt till AB Familjebostäder.



Kartan visar föreslaget planområde inom röd linje, sett från norr.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen. Viss möjlighet till komplettering med bostadsbebyggelse finns i området.

Översiktsplanen betonar angelägenheten att stärka och utveckla servicen i befintligt centrum. En komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt från kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Gubbängen som grannskapsenhet. I vägledningen står det att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsförhandlingen

I det som kallas 2013 års Stockholmsförhandling ingår att kommunerna åtar sig att planera för 78 000 bostäder i tunnelbanans influensområde, varav cirka 45 900 bostäder i Stockholms stad. Planområdet ingår i influensområdet.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Gubbängen byggdes ut under slutet av 1940-talet, efter en arkitekttävling som utlystes 1940. Stadsdelen planerades redan från början runt tunnelbanan, utifrån grannskapsenheten som ideal. Vid tunnelbanan ligger centrum, som markeras av en högre byggnad. Den ursprungliga bebyggelsen runt centrum utgörs till stor del av anspråkslösa men fint gestaltade lamellhus i tre till fyra våningar. Byggnaderna är väl inordnade i topografin. Samspelet mellan bebyggelse och naturlandskap utgör en av områdets främsta kvaliteter. Bostäder dominerar, men enstaka lägen för lokaler finns även utanför centrum. Senare tidars tillägg håller generellt en högre skala än den ursprungliga bostadsbebyggelsen.



Bilden visar Kistvägen med kv. Spånskavaren och kv. Rubanken till vänster. Skogskullen syns i bakgrunden.

Kulturmiljö

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering förekommer både grön- och gulklassad bebyggelse inom planområdets direkta närhet. Fastigheterna Fyrkantssfilen 1 och Hyvelbänken 4 är grönklassade där den första innehåller två lameller i åtta våningar och den andra två lameller i fyra våningar. Fastigheterna Rubanken 1 och Spånskavaren 1 är båda gulklassade.

Trafik och kollektivtrafik

Området försörjs med kollektivtrafik genom tunnelbana och två busslinjer. Längs Lingvägen och Herrhagsvägen finns huvudcykelstråk. Närmaste pendlingscykelstråk finns längs Örbyleden och Nynäsvägen. Ett gångstråk genom planområdet kopplar ihop Kistvägen med södra uppgången till Gubbängens tunnelbana samt leder vidare mot Majrovägen.



Bilden visar Gubbängens tunnelbanestation till höger och gångvägen som binder samman Kistvägen med tunnelbanans södra uppgång till vänster. Gångvägen och den natur som syns i bilden ligger inom planområdet.

Miljö

Större delen av planområdet består av vuxen barrskog med inslag av lövträd. I södra delen av planområdet finns en höjd med hällmarkstallskog. I mitten av planområdet finns en öppen miljö bestående av gräsyta och gångväg. Planområdet ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar. Enligt sociotopkartan uppvisar planområdet värdena grön oas, promenad, picknick och solbad.



Bilden visar toppen av skogskullen vänd mot kv. Rubanken.

Planområdet utsätts för trafikbuller från tunnelbanan, Kistvägen och i norr av Herrhagsvägen. Ljudnivån längs spåren är 55–60 dB(A) ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta. Längs delar av Kistvägen och Herrhagsvägen är ljudnivån 60–65 dB(A) ekvivalent nivå. Detta innebär att buller måste hanteras i enlighet med

trafikbullerförordningen. Tunnelbanan kan även innebära störningar genom stomljud och vibrationer.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Strömmen via Henriksdals reningsverk. Den ekologiska statusen för Strömmen är idag (september 2021) otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. En större lågpunkt finns i planområdets nordöstra del, där vattennivån vid skyfall kan bli mer än en meter.

Riskfrågor

Längs planområdets östra gräns löper tunnelbanespår som kan innebära risk för urspårning.

I närheten av planområdet har det funnits kemtvättar som kan innebära markföroreningar i jord och grundvatten inom planområdet.

Service, idrott och kultur

I Gubbängens centrum, strax öster om planområdet, finns mataffär, vård, butiker, serveringar och biograf. I närheten av planområdet finns Internationella engelska skolan (årskurs 4 till 9) och Gubbängsskolan (årskurs F till 9) samt två förskolor. Inom gångavstånd finns parkleken Nybygget, idrottshallen Gubbängshallen samt Gubbängsfältet med två nya rugbyplaner och spontanidrott.

Planförslaget

Under planprocessen ska en lämplig planstruktur för platsen undersökas. Bebyggelse föreslås längs Kistvägen och längs tunnelbanespåret. Totalt bedöms cirka 75 nya bostäder inom planområdet kunna möjliggöras. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

Inför fortsatt planarbete har ett antal strategiska utgångspunkter identifierats. Byggnadernas placering och utbredning måste studeras i förhållande till befintlig bebyggelse, gångstråk, topografi, naturmark samt placering mot Kistvägen och tunnelbanespår. Antal våningar ska anpassas till intilliggande byggnader. Ny byggnation ska uppföras med förhöjda bottenvåningar. Arkitekturen ska hålla hög kvalitet. Angöring till de nya bostadshusen ska studeras under planprocessen. Parkering ska ske i garage.

Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark behöver studeras, liksom hur byggnaderna möter befintlig skogskulle. Träd och berghällar i sydväst sparas i möjligaste mån, och den gröna stadsbilden värnas. Parkstråket som går från Kistvägen längs tunnelbanespåret mot tunnelbanans södra uppgång behöver studeras.



Kartan visar föreslaget planområde inom röd linje, ungefärliga ytor för ny bebyggelse i orange samt gångkopplingar i vitt, där streckad koppling ska undersökas under planprocessen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Genom att möjliggöra cirka 75 nya bostäder är planförslaget ett viktigt bidrag till uppfyllandet av stadens mål för att bygga 140 000 bostäder till år 2030. Bostäderna är även en viktig del i att uppnå de 45 900 bostäder som Stockholms stad har åtagit sig att planera inom tunnelbanans influensområde till år 2030.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen ska ha ett medvetet förhållningssätt till områdets karaktärsdrag. Förslagets konsekvenser på stadsbild och det kulturhistoriska värdet kommer att utredas under planprocessen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för översiktsplanens mål för en socialt sammanhållen stad.

Planförslaget bidrar med bostäder i ett naturnära och attraktivt område som är välförsörjt med kollektivtrafik.

Trygghet

Planförslaget bedöms kunna bidra positivt till översiktsplanens mål avseende trygghet. Bland annat genom att entrétätheten ökar, att gränser mellan offentligt och privat blir tydliga samt att gångvägen vid tunnelbanespåret upplevs som tryggare under fler av dygnets timmar.

Jämställdhet

En komplettering med ny bebyggelse med närhet till service och kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Trafik och mobilitet

I utformning och placering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till kopplingar och gångstråk som bidrar till orienterbarhet och trafiksäkra gångvägar. Det befintliga gångstråket som går från Kistvägen till tunnelbanans södra uppgång berörs och ska säkras i plankartan. Parkering ska lösas i garage under mark och mobilitetsåtgärder tillämpas.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Studier av bebyggelsens skala, struktur och karaktär ska göras med målsättningen att utforma ett förslag med utgångspunkt från Gubbängens befintliga kvaliteter och särdrag.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget med bostäder i ett kollektivtrafikhärläge i Gubbängens centrum skapar närhet för fler människor att ta del av kulturella aktiviteter och idrottsytor samt få tillgång till rekreativa miljöer. Gubbängsfältet med sportplaner samt bandy- och tennishallar är en tillgång inom gångavstånd från planområdet.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär ett ianspråktagande av parkmark och innebär fler hårdgjorda ytor än idag. Förslaget ska ta hänsyn till ekologiska spridningssamband samt främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Värdefulla träd ska bevaras i möjligaste mån.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Förslaget kan komma att påverka och påverkas av buller, vibrationer, naturvärden, översvänningsrisk, markföroreningar och riskfrågor, vilket ska utredas i planprocessen.

Teknisk försörjning

Konsekvenserna för den tekniska försörjningen, utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse, bedöms som små.

Planprocess

Planen genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd	november 2022
Ställningstagande	april 2023
Granskning	november 2023
Antagande	juni 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med AB Familjebostäder för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget som ligger i linje med översiktsplanens mål för en socialt sammanhållen stad. Bostäderna är även ett bidrag för att uppnå stadens åtaganden inom Stockholmsförhandlingen.

Enligt förslaget ska området utvecklas med cirka 75 bostäder i närheten av Gubbängens centrum och tunnelbanestation, vilket bidrar till goda boendekvaliteter i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Föreslagen bebyggelse bidrar till att stärka det lokala sambandet till Gubbängens centrum och tunnelbanestation genom ett tydligare och mer befolkat gaturum.

Den tillkommande bebyggelsen ska bilda en sammanhållen och väl gestaltad helhet, samtidigt som ursprunglig stads- och landskapsbild fortsatt ska vara läsbar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett tillskott av nya bostäder och en tryggare, mer befolkad och rumsligt läsbar stadsmiljö motiverar att viss naturmark tas i anspråk.

Frågor som behöver studeras vidare i kommande planprocess är:

- anslutning av ny bebyggelse till befintlig gångväg, naturmark och topografi
- byggnadstypologier och struktur
- anpassning till befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden
- förändringar för närboende vad gäller solljus, skugga och insyn
- angöring och parkering
- avrinningsvägar vid skyfall och instängda områden
- påverkan av närheten till tunnelbanan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att platsen har goda möjligheter att förtätas, samtidigt som projektet bidrar med mervärden i form av nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT