

Handläggare
Christian Bleckman
Telefon 08-508 27 340Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning vid Fredagsvägen, del av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen (50 studentbostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 50 studentbostäder och en verksamhetslokal vid Fredagsvägen i Hökarängen. Förslaget är i enlighet med översiktsplanen, samt medför ett tillskott till stadens bostadsförsörjning och åtagandena i Stockholmsförhandlingen.

Planförslaget föreslås utformas som ett smalt lamellhus utan underliggande parkeringsgarage. Höjdskalan anpassas till omgivande bebyggelse. Bebyggelsen placeras med hänsyn till stadsrummets öppna och gröna karaktär. Den ska samtidigt bidra till en levande gatumiljö längs en av Hökarängens huvudgator. Läget vid gatuhörnet mot Söndagsvägen tillvaratas med en platsbildning samt en verksamhetslokal i bottenvåningen. Frågor som ska beaktas i planarbetet är bland annat hänsyn till natur- och kulturmiljövärden.

Planområdet omfattar en del av fastigheten Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till Gimle bostad parallellt med aktuellt beslut om att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE



Orienteringskarta med markering av planområdets läge i Hökarängen.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 50 studentbostäder och en verksamhetslokal vid Fredagsvägen i stadsdelen Hökarängen.

Detaljplanen utformas med hänsyn till stadsdelens karaktärsdrag, kulturmiljövärden samt lokala naturvärden. Med god arkitektonisk kvalitet och en verksamhetslokal i bottenvåningen, syftar planen till att medföra ett positivt tillskott till stadsbilden samt till att bidra till områdets serviceutbud. Kvartersmarkens utbredning begränsas för att lämna tillräckligt utrymme för intilliggande gångstråk och träd på allmän plats.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar preliminärt cirka 1 800 kvadratmeter och ligger utmed Fredagsvägen i Hökarängen. Utöver kvartersmark kan planområdet komma att inkludera parkmark, till exempel för att bekräfta det norr om liggande gångstråket som avses bevaras.

Gällande detaljplan

Gällande plan Pl 3463 från 1947 anger parkanvändning inom planområdet. Angränsande detaljplan i norr, Dp 2008-12338, har tagit i anspråk en del av det ursprungliga parkområdet för ett vårdboende.

Pågående detaljplaner

Det finns inga pågående detaljplaner i närområdet.

Markägoförhållanden

Hela planområdet utgör en del av fastigheten Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen omfattas planområdet av strategin att komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter samt behov. Hökarängen ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Där bör särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden.

Stockholms byggnadsordning

Hökarängen beskrivs som en grannskapsenhet i byggnadsordningen. Enligt vägledningen ska nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Bebyggelsen anpassas till terrängen och den gröna karaktären tillvaratas med förgårdsmark samt bostadsnära naturmark. Nya byggnader utformas gruppvis enligt en sammanhållen gestaltungsidé. Lokala centrum samt centrala stråk kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Riksintressen

Inga riksintressen påverkas av planförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning parallellt med aktuellt beslut om att påbörja planarbete.

I och med 2013 års Stockholmsförhandling har Stockholms stad förbundit sig att bygga 45 900 bostäder inom tunnelbanans influensområde, varav 40 000 i Söderort. Planområdet ingår i influensområdet.

Nuvarande förhållanden

Planområdet består av ett naturmarksparti med barr- och lövträd, gräsytor samt klippblock/berg i dagen. I sydväst avgränsas området av Fredagsvägen, och i öster av Söndagsvägen. Angränsande i norr löper ett asfalterat och belyst gångstråk. Norr om gångstråket ligger ett vårdboende med balkonger som vetter mot planområdet i söder.



Ortofoto med planområdet markerat.



Planområdet sett från korsningen Söndagsvägen–Fredagsvägen. I hörnet mot Söndagsvägen står en större tall.

Stadsbild

Stadsbilden präglas av den tidstypiskt terränganpassade samt enhetliga bebyggelsen i grannskapsenheten Hökarängen. Bebyggelsen ligger öppet med grön förgårdsmark utmed det organiska gatunätet. De dominerande lamellhusen är ordnade gruppvis, varierat längsgående samt tvärställda i förhållande till gatorna. Lamellhusen är i tre våningar med sadeltak. Det förekommer lamellhus som är sammankopplade och förskjutna samt med mellanliggande lågdelar. Lamellhusen är putsade i jordnära färger och har karaktäristiska fönsteromfattningar samt omsorgsfulla gestaltningsdetaljer.

Utmed Söndagsvägens östra sida finns bebyggelse i en till två våningar i tegel samt bitvis med särskilt omsorgsfull gestaltning, till exempel Skönstaholmsskolan och lokalcentrumbebyggelse vid Kastanjetorget. Längre söderut ligger radhusområdet Skönstaholm.

Senare tillägg har delvis uppförts i fyra våningar, såsom ett bostadshus längs Söndagsvägen från sent 1980-tal samt ett par nyligen uppförda bostadshus inom kvarteret Skottåret. Dessa har försetts med sadeltak likt den ursprungliga lamellhusbebyggelsen, samt gestaltats som samtida tillägg inspirerat av kulturmiljön. Serviceboendet strax norr om planområdet är i tre våningar och har sadeltak, men avviker med sitt bredare husdjup och sin hästskoformade planform.



Flygvy från söder med planområdet markerat.

Kulturmiljö

Hökarängens bebyggelse är huvudsakligen uppförd 1946 till 1954 som en grannskapsenhet med ett antal delområden och sammankopplande grönstråk. Parkstråken samt de öppna och gemensamma bostadsgårdarna utgör viktiga sociala, kulturhistoriska samt ekologiska värden.

Stadsdelen är utformad utifrån idéer om det lokala grannskapet, och delområdena har särskilda karaktärer. Planområdet ligger i det nordöstra delområdet som kallas Veckodagsområdet. Det uppfördes 1947 till 1949 och kompletterades med Skönstaholmsskolan 1955. Veckodagsområdet bebyggdes med smalhus avsedda som genomgångsbostäder av mycket enkel standard. De fungerade som nödbostäder för socialt utsatta familjer. Exteriört fick husen en

omsorgsfull utformning av arkitekterna Ernst Grönwall och Georg Varhelyi. Husen byggdes om till normalstandard på 1960-talet.

Kringliggande fastigheter är grönklassade enligt Stadsmuseet. Det betyder att fastigheten och bebyggelsen är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Området ingår också i det kulturhistoriskt värdefulla området Hökarängen, som även omfattar det välgestaltade förortscentrumet.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Grönytor och rekreation

Planområdets blandskogsparti innehåller lokala värden av visuell, samt lek- och vistelsekaraktär för områdets boende inklusive det närliggande serviceboendet. Stadsdelen är välförsedd med olika typer av sociotoper såsom parker och skogsområden. Ett par hundra meter sydväst om området finns Starrmyrans parklek med djurhållning. Norr om Örbyleden ligger Gubbängsfältet.



Gångstråket österut utmed vårdboendets fastighet (t.v.) respektive gångstråkets fortsättning västerut (t.h.). Stråket är välanvänt, bland annat av barn till och från Skönstaholmsskolan. En tidigare stig upprustades med asfalt samt belysning 2010 som kompensationsåtgärder för ianspråktagandet av parkmark för vårdboendet.

Gångstråket i norr är välanvänt och bedöms ha ett stort värde, bland annat för barns rörelsefrihet. Stråket utgör en gen samt trafiksäker förbindelse mellan Veckodagsområdets bostäder, skola och verksamheter respektive Hökarängens centrum.

Trafik och kollektivtrafik

Området kantas av Fredagsvägen i söder samt Söndagsvägen. Fredagsvägen är enkelriktad i östlig riktning. Gatorna har relativt smala trottoarer och kantstensparkering. Gångstråket i norr är asfalterat och cirka två meter brett.

Hökarängens centrum med tunnelbana samt ett flertal busslinjer ligger knappt 700 meters promenadväg västerut, och en busshållplats på Örbyleden finns cirka 200 meter norrut. En servicebusslinje går i en slinga genom Hökarängen och Gubbängen. Den trafikerar Söndagsvägen och Fredagsvägen med sju avgångar per vardag.

Service

I Hökarängens centrum finns offentlig samt kommersiell service. Kastanjetorget med restaurang samt kulturlokal ligger cirka 100 meter norrut. Därtill finns det ett antal mindre verksamhetslokaler mer utspritt i stadsdelen. Tvärs över Söndagsvägen ligger en förskola och Skönstaholmsskolan. Kommunikationerna är mycket goda med korta restider till bland annat Farsta centrum och innerstaden.

Miljö

Planområdet innehåller frisk gräsmark med barr- och lövträd. Det förekommer både berg i dagen samt vegetationsbeksidda ytor som reser sig upp till cirka 1,5 meter över omgivande gator. Inom området har det noterats några större tallar, enstaka äldre björkar samt aspar och lönn. Enligt uppgifter i artportalen har gröngöling (rödlistad) observerats strax sydost om planområdet. Området ingår i habitatnät för barrskogsfåglar med medel tillgänglighet och habitatnät för fladdermus med sämre möjlighet för födosök.



I blandskogsområdet inom planområdet finns bland annat ett antal större tallar och värdefulla lövträd med ekologiska och sociala värden.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Strömmen,

via Henriksdals reningsverk. Det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas, och ett lokalt åtgärdsprogram planeras. Stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå ska följas.

Enligt stadens skyfallsmodell finns det en risk för vattenansamling i samband med ett kraftigt skyfall på Söndagsvägen, strax söder om planområdet.

Buller

Bullernivåer inom området uppgår till 45–60 dB(A). Bullerregn från Örbyleden och Nynäsvägen kan förekomma.

Planförslag

Studenthuset utformas som ett smalt lamellhus i maximalt fyra våningar och bedöms kunna rymma cirka 50 smålägenheter. Förslaget anpassas till det befintliga gångstråket med sin gröna inramning och förgårdsmark mot gatorna. Vid hörnet mot Söndagsvägen föreslås en mindre platsbildning samt en lokal i bottenvåningen.



Exempel på planstruktur, med två förskjutna lameller sammanbundna av en entrévolym. Placeringen och den smala typologin utan garage innebär att gångstråket i norr kan bevaras. Samtidigt bildas förgårdsmark mot gatorna i enlighet med stadsdelens karaktärsdrag. En lokal mot gatuhörnet föreslås tillsammans med en platsbildning där även en fin tall kan bevaras. Illustration: SBK.

Stadsbyggnads- och gestaltningsprinciper

Utgångspunkten för planarbetet, avseende gestaltning och stadsbyggnadskaraktär, är enligt nedan:

- Stadsdelens gröna karaktär bevaras inom parkmark för gångstråket och dess gröna inramning. Särskild hänsyn tas till träd med ekologiska, estetiska samt sociala värden. Kvartersmarkens utbredning begränsas i detta syfte.

- Bebyggelsen ska inordna sig i stadsbilden och förhålla sig till områdets karaktärsdrag samt kulturmiljövärden.
 - Byggnaden utförs som ett smalt lamellhus, alternativt ett par sammankopplade smala lamellhus. Lägenheterna organiseras enkelsidigt mot söder eller genomgående, men inte med dubbelsidig korridor.
 - Fyra våningar och flackt sadeltak.
 - Bebyggelsen ges en sammanhållen gestaltning utifrån en samtida tolkning av karaktärsdrag i omgivningen. Entréer utformas med särskild omsorg. Balkonger integreras i fasadutformningen och får inte dominera över offentliga rum. Färgskala och materialval ska harmoniera med omgivningen.
- En verksamhetslokal ska inrymmas i bottenvåningen, alternativt i en lågdel mot gatuhörnet Fredagsvägen– Söndagsvägen där en mindre plats skapas.
- Projektet förutsätter mobilitetsåtgärder då parkeringsgarage inte bedöms lämpligt på platsen och markparkering inte kommer att möjliggöras. Enstaka parkeringsplats som krävs ur tillgänglighetssynpunkt kommer att tillskapas för att uppfylla stadens parkeringsnorm för studentbostäder.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Planförslaget tillvaratar ett utmärkt kollektivtrafikläge i ett attraktivt område. En ny verksamhetslokal samt det ökade kundunderlag som bostäderna medför kan innebära ett tillskott för områdets service.

En sammanhängande stad

Segmentet studentbostäder kan komplettera det lokala bostadsbeståndet, som främst består av hyresrätter med 1 till 2 rum och kök samt med inslag av servicebostäder och några bostadsrättshus som tillkommit på senare tid.

Förslaget ianspråktar parkmark med vissa rekreativa samt sociala värden, till exempel för barns lek. Samtidigt har området god tillgång till parker och naturområden. Att bevara gångstråket är viktigt för kontinuiteten i gångvägnätet samt för barns rörelsefrihet.

För några grannar försvinner eller minskar den nuvarande utsikten mot grönskan, och några får ökad insyn. Bygg- och anläggningsskedet kan medföra störningar.

Jämställdhet

Tillvaratagandet av det kollektivtrafiknära läget kan anses vara positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Mobilitetstjänster för olika grupper med olika behov är viktigt att beakta.

Trygghet

Fler bostäder innebär att fler människor kommer att röra sig i området, vilket vissa kan uppleva som en förhöjd trygghet. Nya fönster och dörrar mot gator och gångstråk, samt mer belysning, kan också uppfattas som tryggt.

God offentlig miljö

Det är viktigt att bebyggelsen gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet samt i relation till stadsbilden, vilket ska konkretiseras och utvecklas under planprocessen.

Kulturmiljö

Kulturarhistoriska värden bedöms påverkas i ringa omfattning. Byggnaden placeras med förgårdsmark och en platsbildning i gatuhörnet mot Söndagsvägen. Det bedöms vara positivt då det harmonierar med den ursprungliga planstrukturen, samt bidrar till att bibehålla den öppna karaktären i stadsrummet. Höjdsplan ska anpassas till omgivande bebyggelse.

En klimatsmart och tålig stad

Förslaget innebär att fler invånare får tillgång till befintlig infrastruktur i stadsdelen.

Exploateringen innebär att parkmark med träd och annan vegetation kommer att försvinna. Samtidigt finns möjligheter att bevara ett flertal värdefulla träd, samt den gröna karaktären med en omsorgsfull placering av bebyggelsen.

Planprocess

Planen genomförs med standardförfarande, och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samrådet.

Tidplan

Förutsatt att erforderligt underlag för detaljplanen levereras enligt uppsatt tidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Startpromemoria (SBN)	dec 2021
Samråd	mar 2023
Ställningstagande (SBN)	jun 2023
Granskning	mar 2024
Antagande (SBN)	okt 2024

Planavtal

Planavtal tecknas efter beslut om markanvisning för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att möjliggöra cirka 50 studentbostäder och en verksamhetslokal vid Fredagsvägen i Hökarängen. Förslaget är i enlighet med översiktsplanen, och medför ett tillskott till stadens bostadsförsörjning samt åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Platsens strategiska läge, inom gångavstånd till tunnelbanan samt i en attraktiv stadsdel med befintlig infrastruktur, ger goda förutsättningar för bostadsbyggande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att projektet kan bidra med ett positivt tillskott till området. Bebyggelsen utformas med ett samtida uttryck inordnat i stadsbilden och anpassas till områdets höjdskala. Studentbostäderna kompletterar det lokala bostadsbeståndet, och verksamhetslokalen bidrar till det lokala serviceutbudet samt en levande gatumiljö. Under planarbetet kommer bebyggelsens gestaltning samt placering att studeras vidare med hänsyn till områdets karaktär och parkstråket i norr.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT