



Handläggare: Emma Castberg
Tfn 08-508 27 137

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Anisen 1, 2 och del av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen (120 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh
stadsbyggnadsdirektör

Bo Bergman
avdelningschef

Eva Nyberg-Björklund
planchef

Sammanfattning

Planområdet är beläget söder om Hökarängens tunnelbanestation mellan Lingvägen och tunnelbanespåret. Förslaget är att bygga fyra flerbostadshus innehållande cirka 120 hyresrätter utmed Lingvägen. Ambitionen är att förtäta i en kollektivtrafikhärlig plats och skapa ett tydligare gaturum längs Lingvägen samtidigt som stadsdelarna Hökarängen och Farsta binds samman med bebyggelse.

Ärendet hanteras med normalt planförfarande och de största frågorna att arbeta med bedöms vara buller och vibrationer från tunnelbanan, ekologiska samband samt förändring av stadsbilden längs Lingvägen. En befintlig förskola med tidsbegränsat bygglov behöver flyttas och en ny plats föreslås på motsatt sida Lingvägen. Förskolan behöver även utökas och ärendet hanteras i en separat detaljplaneprocess.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på inkommet förslag från Primula byggnads AB och bedömer att förslaget kommer berika stadsbilden längs Lingvägen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden låter uppdra att påbörja planarbetet.

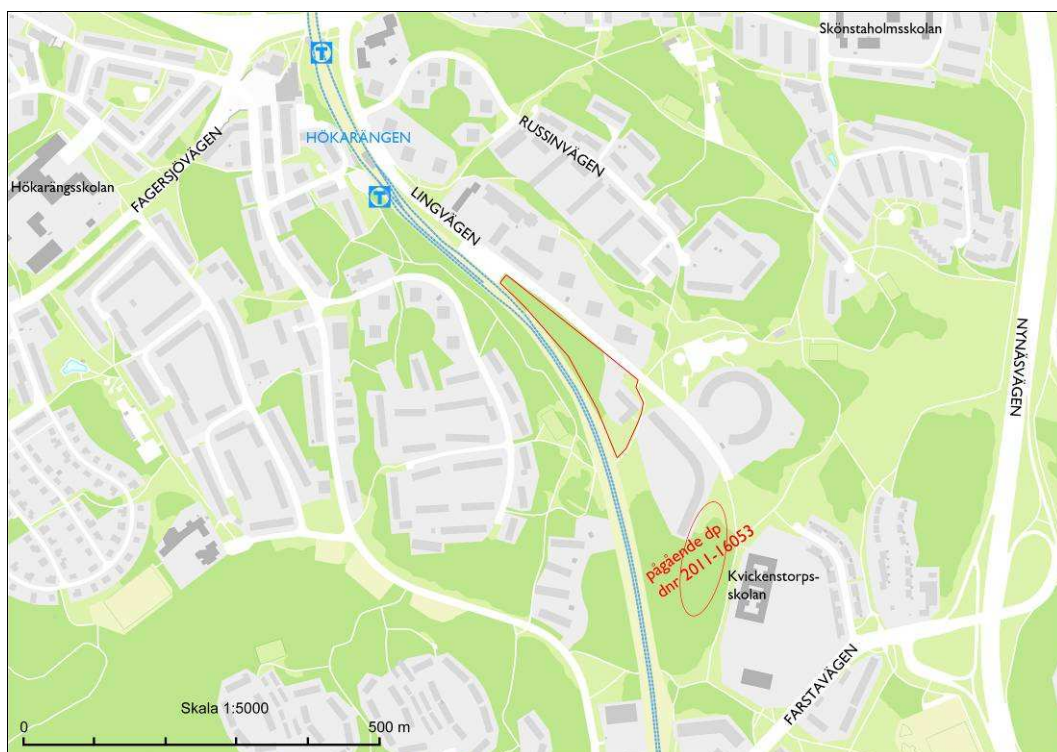
Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa bygggrätt för flerbostadshus mellan Lingvägen och tunnelbanespåret. Ambitionen är att förtäta i en kollektivtrafikhärla plats och skapa ett tydligare gaturum längs Lingvägen samtidigt som stadsdelarna Hökarängen och Farsta binds samman med bebyggelse.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Anisen 1, 2 och del av Farsta 2:1 som ligger utmed tunnelbanan och Lingvägen mellan stadsdelarna Hökarängen och Farsta. Söder om nu aktuellt område pågår ett detaljplanearbete som medför bebyggelse av ca 130 hyresrätter fördelade på sex flerbostadshus längs en ny gata i förlängningen av Lingvägen. För utvecklingen av tyngdpunkt Farsta pågår ett programarbete som kommer ligga till grund för flera detaljplaner framöver.

Planområdet består delvis av blandskog, en transformatorstation och en förskola med tidsbegränsat bygglov. All mark inom planområdet ägs av Stockholm stad. Området för förskolan, inom fastighet Anisen 1, upplåts med arrende till stadsdelen och transformatorstationen inom Anisen 2 upplåtes med tomträtt till Fortum distribution.



Karta över området med markerat planområde

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området ingår i ett mindre grönstråk i nord-sydlig riktning utmed tunnelbanan mellan Farsta och Hökarängen. Stadsdelen Farsta är i nya ÖP utpekad som tyngdpunkt med tät stadsbebyggelse och området för förfrågan ligger vid den nord-sydliga axel mot Gullmarsplan som föreslås förstärkas. Förslaget ligger i linje med strategi tre om att koppla samman stadens delar och förtäta i kollektivtrafikhärla lägen.

Detaljplan

Detaljplan PL5397A (antagen 1961) anger Parkmark, förskola och transformatorstation.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2011-05-19 § 21 anvisat mark för bostäder, hyresrätter, till Primula byggnads AB

Riksintressen

Området berör inget riksintresse

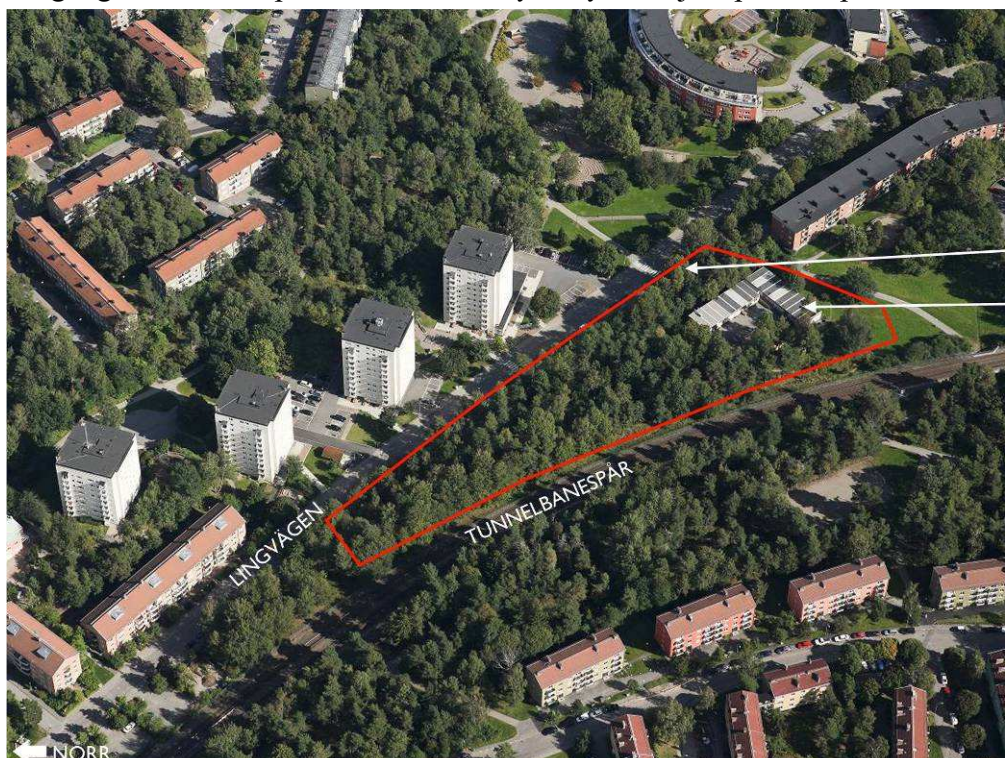
Förutsättningar

Bebyggelse

Den tidigare förskolan från 1980-talet fick rivas 2007-2008 efter en brand och år 2011 placerades tillfälliga förskolelokaler på samma plats. Det tidsbegränsade bygglov sträcker sig till 2016-02-07. Inom Anisen 2 ligger en befintlig elnätstation.

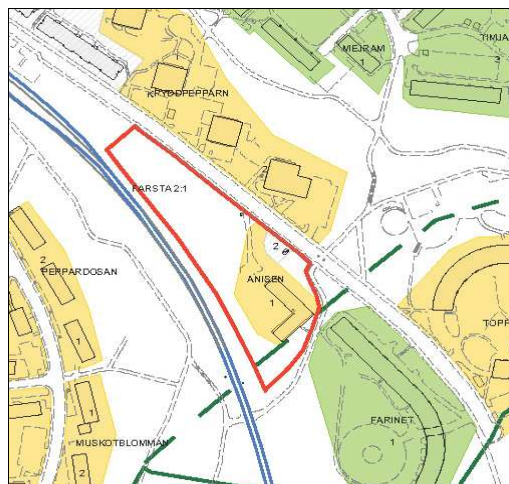
Stadslandskap och bebyggelse

Skalan och bebyggelsestrukturen i området karaktäriseras av tydliga sammanhållna grupper med stor variation mellan enheterna. Hökarängen byggdes ut under 1940-talet där en mer varierad stadsplanerstruktur än tidigare eftersträvades, så kallad grannskapsenheter. Grundtanken i grannskapsplaneringen var att ha tydligt urskiljbara enheter som de boende kan känna sig hemma i. Variationen inom enheterna ligger i omsorgsfullt utformade detaljer i t.ex. balkonger, portar och fönster. Dessa enheter består till största delen lamellhus i tre till fyra våningar, så som enheterna söder om planområdet. Hökarängen har efterhand förtätats, främst på 60- och 70-talet. Exempel på detta finns längs Lingvägen mitt emot planområdet med fyra stycken ljust putsade punkthus.



Flygfoto mot öster med markerat planområde

Hökarängen inventerades 2005 av Stockholms stadsmuseum och då klassade man husen inom fastigheterna Anisen 1 (förskolan), Krydd-pepparen 2 (punkthusen) och Toppsockret 1 (cirkelhuset) gult, dvs lägsta klassningen som betyder att bebyggelsen har visst kulturhistoriskt värde och/eller av betydelse för stadsbilden. Förskolan på Anisen 1 har sedan dess rivits. Bebyggelsen på Farinet 1 har klassats som grön, dvs bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Kulturhistorisk klassificeringskarta

Trafik

Längs med Lingvägen finns kantstensparkering i södergående riktning och hastighetsbegränsningen är 30 km/h. Gatan är rak och bebyggelsen är indragen från gatan, vilket kan uppmuntra till högre hastighet.

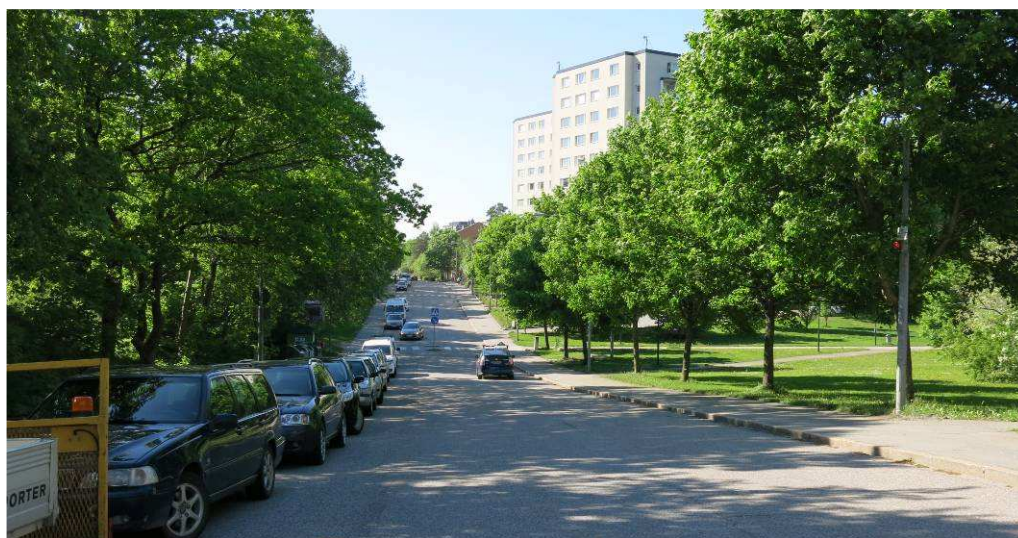


Foto maj 2013 längs Lingvägen norrut

Natur, rekreation och ekologiska värden

Planområdet och den obebyggda marken runt planområdet utgörs till största del av blandskog och öppna gräsytor. Naturmarken bedöms ha låga rekreativa värden och måttliga ekologiska värden. Marken är kuperad med höjdskillnader på två till fem meter mellan gata och naturmark.

De ekologiska värdena består främst i att området ingår i habitatnätverken för groddjur och barrskogsfåglar. För båda dessa habitatnätverk har dock området en relativt låg värdeklassning. För groddjur är klassningen "spridning möjlig" och för barrskogsfåglar "relativt hög tillgänglighet". Området ingår i ett naturområde där intrång bör minimeras och ersättas, dock inte undvikas. I planprocessen ska möjlighet att spara träd och eventuellt kompensera intrången i habitatnätverken studeras.

Buller och risk

Det föreslagna planområdet utsätts för buller från framförallt tunnelbanan som passerar väster om området. Riktvärdena för buller 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå överskrids cirka 17 meter från spårmitte och 70 dB(A) maximal ljudnivå överskrids cirka 25 meter från spårmitte på 2 meters höjd. Ljudnivåerna från vägtrafiken längs Lingvägen bedöms ligga under 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. En enkel bullerutredning utifrån förslaget har tagits fram som visar att föreslagen husplacering klarar riktvärden för buller på fasad och uteplats både i marknivå och på högre höjder.

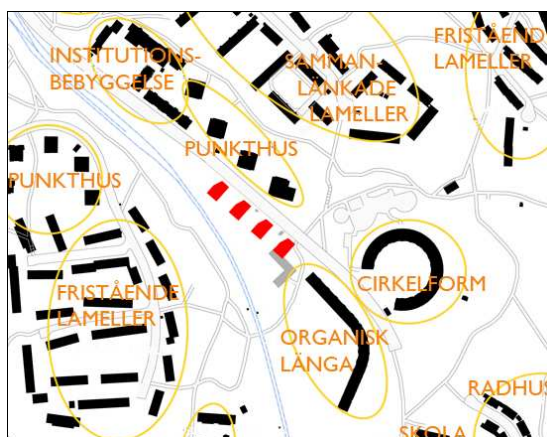
Dagvatten

Dagvatten från området leds till Drevviken. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021. Drevvikens nuvarande status är "Måttlig". Dagvatten från mindre bostadsparkeringar bedöms som relativt rent och behöver inte föras till reningsanläggning, men det bör omhändertas lokalt till exempel genom att vattnet avrinner mot en yta med växtlighet. Dagvatten från övrig tomtmark och tak behöver vanligtvis ingen rening vid bostadsbebyggelse.

Förslag

I förslaget placeras fyra punkthus med förgårdsmark längs Lingvägen. Detta ger ett tydligare gaturum med en större stadsmässighet och ökad trygghet. Husen är placerade för att skapa en tydlig enhet som grupp för att möta upp mot de starka och karaktärsfulla formerna i närområdet.

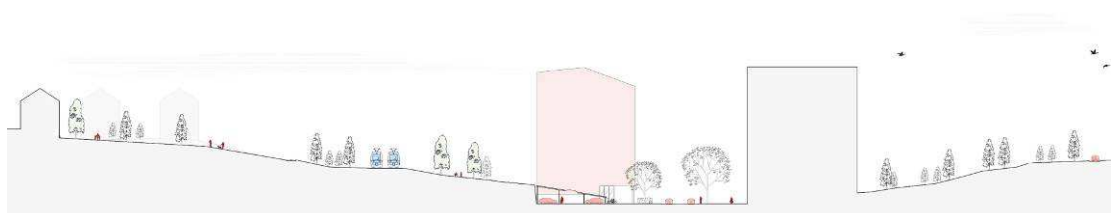
De nya husen får en egen karaktär som avviker mot omgivande bebyggelse och därigenom ansluts väl i områdets typologi. Variation inom den homogena enheten skapas med omsorgsfullt utformade detaljer och väl valda material, samt variation i utformningen av balkonger, portar och fönster.



Morfologisk karta med bebyggelsetyper och föreslagen bebyggelse i rött



Flygbild med föreslagna volymer

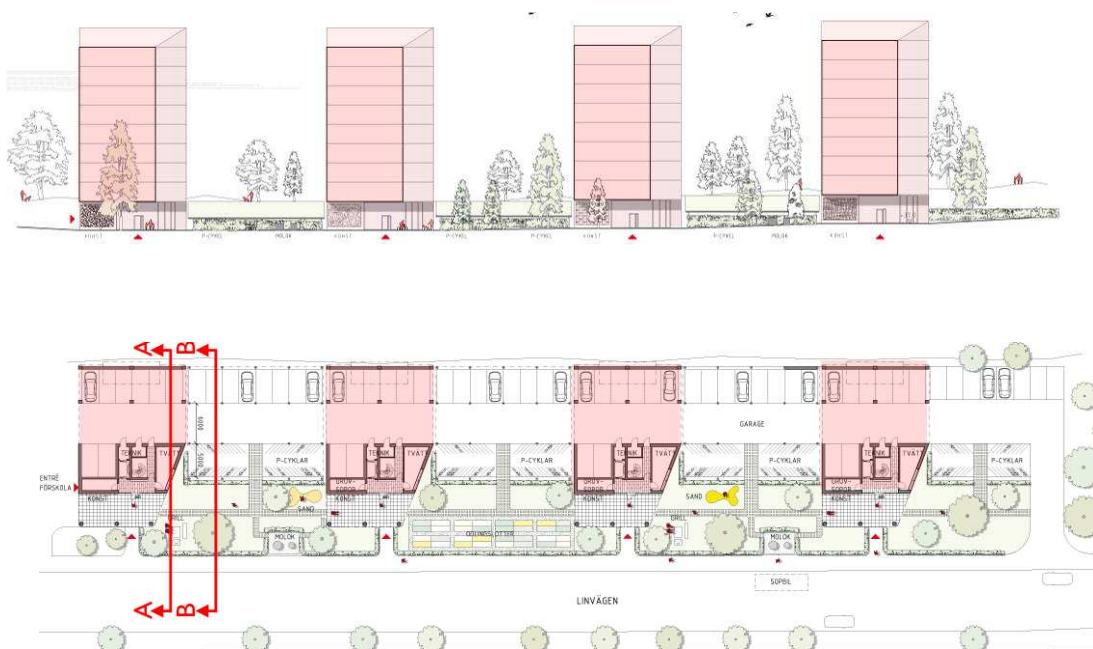


Sektion tvärs över föreslagen bebyggelse och befintliga punkthus

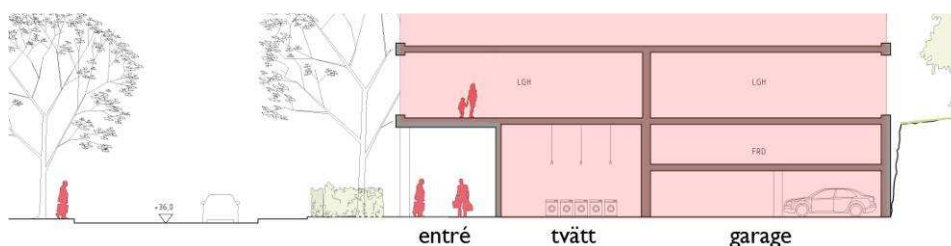
Volymerna är formade för att vara variationsrika och skapa en intressant gatuvy. Husen är avskurna mot gatan så att en smalare kropp möter gatan, och husen upplevs mer högre. Även taken är avskurna mot gatan vilket ger husen ett intressant avslut mot himlen.

Husen förbinds med ett garage i souterrängplan in mot slänten, som mellan huskropparna är försett med snedlutande grönt tak. Från gatan binds det gröna taket samman med bakomliggande sparad natur. Mot gatan ligger en generös entré och tvättstuga. Framför husen finns planterad förgårdsmark, även om husen ligger relativt nära gatan.

Det finns affärslokaler i bottenvåningarna på befintliga punkthus på motsatt sida Lingvägen som är ytterst svåruthyrda och som delvis står tomma. Underlag för affärsverksamhet i område är mycket begränsat och det bedöms därför inte rimligt att kräva lokaler i bottenplan på de nya husen.



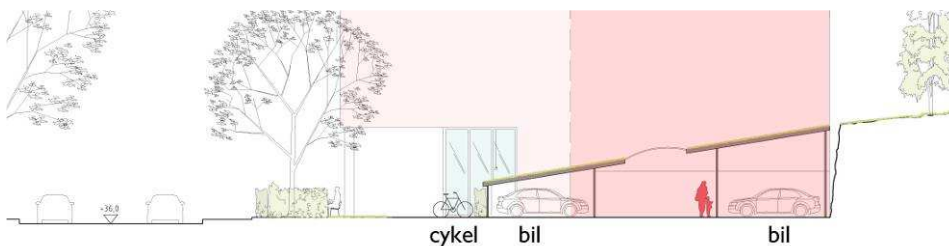
Övre bild fasader mot Lingvägen. Nedre bild markplan och garage. (huskroppar markerade i rött)



Sektion A-A



Sektion B-B, alternativ 1 där garage delvis används till cykelparkering (bakomliggande hus i rött)



Sektion B-B, alternativ 2 där hela garaget används för bilparkering (bakomliggande hus i rött)

Parkering

En flexibel parkeringslösning föreslås där utbyggnad kan ske efter behov. I dagsläget är det svårt att hyra ut parkeringsplatser i garage i och med att det finns relativt gott om gratis parkeringsplatser längs gatan. Om det blir trängre längs gatan eller parkeringsavgift börjar tas ut kan efterfrågan öka. Förslaget är att ett första steg endast använda den inre raden för bilparkering och den yttre raden mot gatan används som cykelparkering (sektion B-B alt 1). Denna utbyggnad ger parkeringstal för bilar på 0,5 och för cyklar 2,0. Om behov uppstår nyttjas dubbla rader för bilparkering och då flyttar cykelparkeringen ut mot gatan sektion (BB alt 2). Taket på garaget kan då enkelt förlängas så att cyklarna står torrt och säkert. Detta alternativ ger p-tal för bilar 0,74 och för cyklar 1,0 under tak.

Gestaltning

I ett tidigt gestaltungsförslag föreslås platsmurad tegelfasad med skiftande mönstersättning och mjuka former i hörn och på detaljer. Husen föreslås få en enhetlig gestaltning med variationer i detaljer mellan de olika husen.



Referensbilder för gestaltning, enhetlig grupp med variation i detaljer

Konsekvenser av förslaget

Stadsbild

Med planförslaget förändras gatans karaktär och blir mer stadsmässig. I dagsläget är det ett glapp mellan bostadsbebyggelsen norr och söder om planområdet. Befintlig bebyggelse är dessutom indragen från gatan och punkthusen från 1970-talet är glest placerade med parkeringsytor mellan. Tillsammans med den

obebyggda kilen vid planområdet skapar detta en otrygg och icke stadsmässig passage på Lingvägen. Förslaget bedöms därför ge positiva konsekvenser för gatumiljön och stadsbilden. Områdets stadsbyggnadsideal med enhetliga grupper som sinsemellan har ett tydligt eget uttryck bibehålls med planförslaget.



Gatuvy söderut på Lingvägen med tidigt gestaltningsförslag

Natur

Ekologiska spridningssamband för groddjur och för barrskogsfåglar kan komma att påverkas av planförslaget. Möjlighet att minimera intrång genom att bevara träd och kompensera intrång ska studeras under planprocessen.

Befintlig förskola med tidsbegränsat bygglov

Befintlig förskola med tidsbegränsat lov behöver byggas ut, från dagens tre avdelningar till sex eller åtta avdelningar. Samtidigt ska förskolan placeras så att det är möjligt att göra den tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Alternativ placering studeras på andra sidan Lingvägen, där det finns möjlighet att samordna förskolegården med lekparken. En detaljplan för detta beräknas påbörjas inom kort och planprocesserna bör löpa parallellt.

Frågor att utreda under planarbetet

Under planprocessen kommer frågor kring exploateringsgrad, volymer, gestaltning och relation till gata att studeras vidare. Husen ska följa riktlinjer för tillgänglighet, brandförsvarets krav, bullernormer med mera. Under planarbetet behöver specifikt påverkan på naturmiljö och grönkompensation utredas. Eventuella vibrationer, stomljud och buller från tunnelbana behöver utredas närmare. En elnätstation behöver flyttas och möjligheterna för ny placering en liten bit bort på Lingvägen ska utredas.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande.

Framtagande av planförslag inför samråd	4 kvartalet 2013
Plansamråd	1 kvartalet 2014
Granskning	2-3 kvartalet 2014
Framtagande av planförslag inför godkännande/antagande	3 kvartalet 2014
Beslut om antagande, SBN	4 kvartalet 2014

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Förslaget till nya bostäder har potential att knyta samman stadsdelarna Farsta och Hökarängen och skapa liv åt den idag ganska påvra miljön utmed Lingvägen. Strukturen med punkthus i spännande former och en varierad volymskala är positiv då bebyggelsen har möjlighet att relatera till den ganska storskaliga bebyggelsen som finns utmed Lingvägen idag samtidigt som skalan på lokal nivå blir nedbruten med fyra individuella byggnadskroppar. Förslaget bedöms kunna rymma ca 120 lägenheter och det finns två utbyggnadsalternativ för garaget, som på ett innovativt sätt löser bil och cykelparkering beroende på efterfrågan, som delvis styrs av tillgång till gratis parkeringar på gatan. En högre exploatering bedöms inte lämplig med hänsyn till stadsbild och ianspråktagande av naturmark.

Planområdet har relativt stora topografiska skillnader varför anslutningar mot mark och gata blir väldigt viktiga. För att minimera intrång i naturmark bör parkering placeras i den souterrängvåning som uppstår naturligt mot gatan. Likaså bör husen placeras så att värdefulla uppvuxna lövträd bevaras. Hantering av sockelvåning och entrédelar är viktigt och behöver studeras i detalj i ett fortsatt arbete. Närheten till tunnelbanan måste beaktas med avseende på buller, vibrationer mm. Befintlig elnätstation behöver omlokaliseras, plats för detta bedöms finnas utmed Lingvägen.

Parallellt med denna detaljplan behöver en detaljplan för ny större förskola tas fram, för att möjliggöra exploatering på denna mark.

SLUT