

Handläggare
Johanna Rosvall
Telefon 08-508 271 72Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Gubbängen 1:1 och Skottåret 2:1 i stadsdelen Hökarängen (100 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Förslaget innebär cirka 100 bostadsrätter i flerbostadshus samt en ny förskola med 6-8 avdelningar. Det föreslagna planområdet inkluderar en befintlig förskola med paviljong som kommer rivas och ersättas av bostadsrätter för ungdomar. En ny förskola byggs i södra delen av det aktuella området nära den befintliga parkleken. Bebyggelsen ska anpassas till de förutsättningar som råder på platsen. Det aktuella området ligger 400 m från Hökarängens tunnelbanestation.

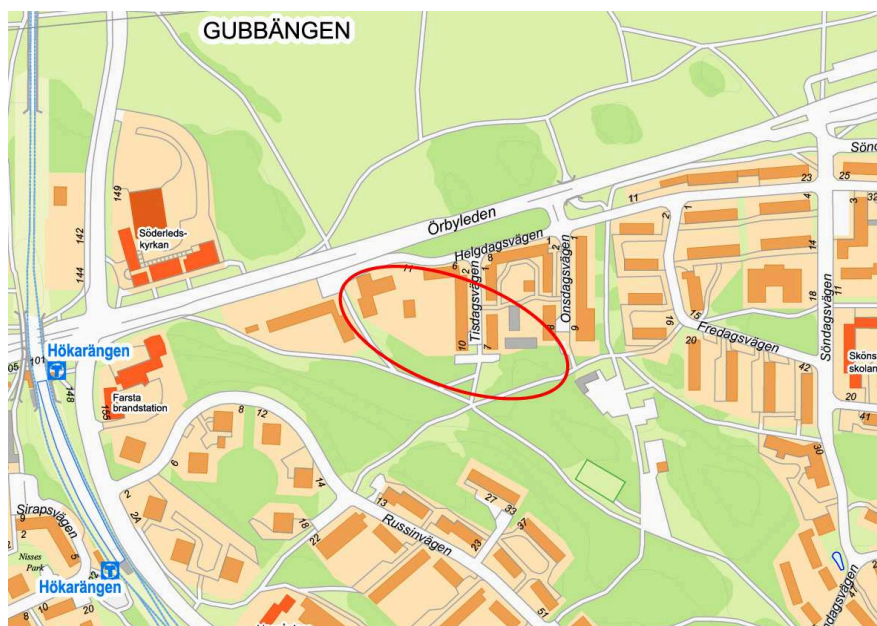
Besqab har inkommit med ansökan om planläggning av del av fastigheten Gubbängen 1:1 för flerbostadshus vid Sirapsvägen strax öster om Hökarängen centrum. Markanvisning beslutades i exploateringsnämnden 2015-09-24.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Planområdet ingår i nya tunnelbanans influensområde.

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

Stadsbyggnadskontoret

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



Ungefärligt planområde (röd oval) intill befintlig bebyggelse och tunnelbanan i väst.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 100 bostadsrätter öster om Hökarängen centrum och tunnelbanan. Planen utvecklas på mark av impedimentkaraktär samt mark där det idag står en förskola med paviljong. Förslaget är att riva den nuvarande förskolan och bygga en ny i den södra delen av det aktuella området. Nya bostadsrätter för ungdomar byggs i flerbostadshus där den gamla förskolan stått. Detta område har ett mycket attraktivt läge med närhet till centrum och kommunikationer. Den tänkta byggnationen ger ett värdefullt bidrag till antalet ungdomsbostäder.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Området infattar fastigheterna Gubbängen 1:1 och Skottåret 2:1 som ligger söder om Örbyleden. Planområdet är beläget mellan Tisdagsvägen och Helgdagsvägen, omfattar cirka 9000 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Gubbängen 1:1 och Skottåret 2:1 ägs av Stockholms 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 stadsplan pl 3080D, pl 3484, pl 7834, pl 3121 samt DP 91095, DP 2004-0496. Ingen plan har genomförandetid kvar. Gällande planer föreskriver markanvändning för park samt allmänt ändamål (byggnadskvarter) inom föreslaget planområde.



Flygfoto över området som föreslås bebyggas (röd oval). Byggnader med tidsbegränsat bygglov (blå cirkel).

Nuvarande förhållanden

Södra delen av det aktuella området består idag av natur med impedimentkaraktär med genomgående gångstråk. I norra delen ligger Örbyleden och strax intill ligger idag en förskola som är i behov av att byggas ut. Det är 400 m till Hökarängens tunnelbanestation och centrum. Inom kvarteret Seklet, som ligger precis invid det tänkta bebyggelseområdet, finns det två byggnader som har tidsbegränsat bygglov.

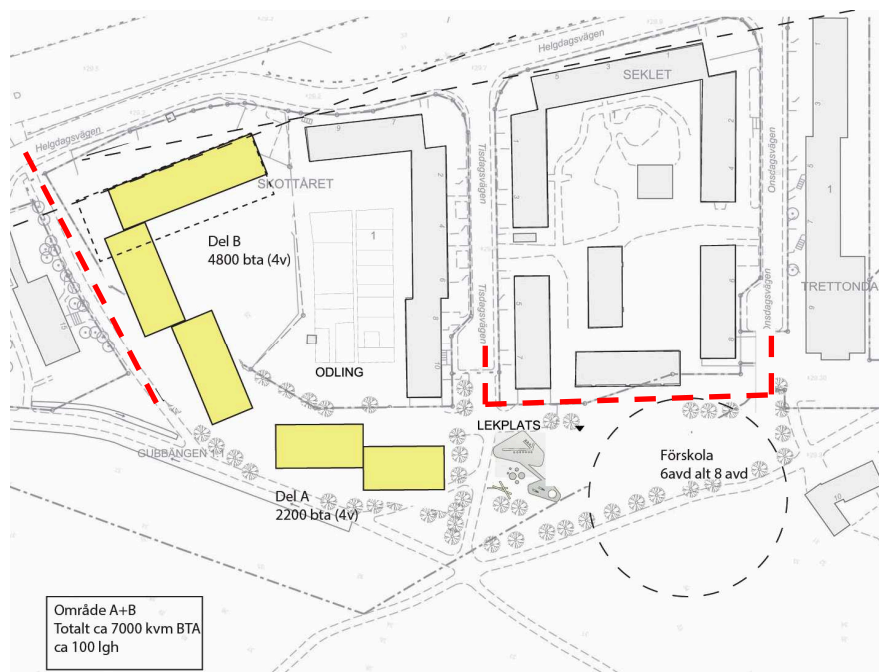
Planförslaget

Beskrivning

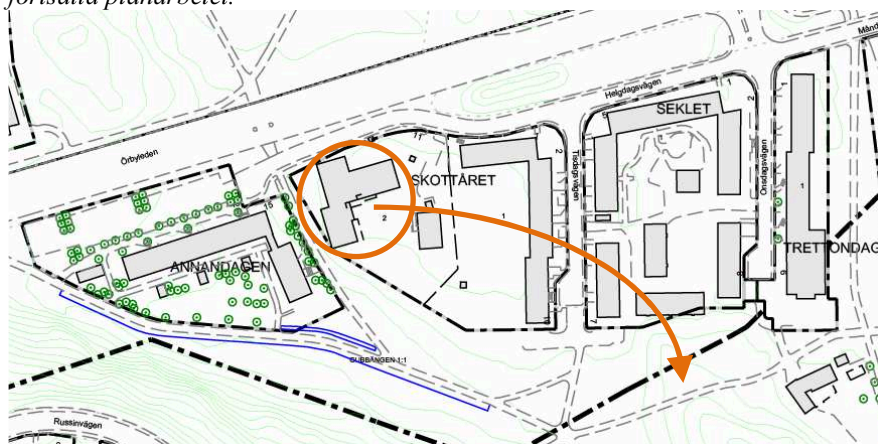
Det föreslagna projektet innebär ett antal nya flerbostadshus som bildar ett storgårdskvarter i den västra delen av det föreslagna planområdet. I anslutning till Onsdagsvägen planeras en ny förskola med 6-8 avdelningar vars verksamhet flyttar från kvarteret Skottåret för att ge plats åt nya bostäder samt förbättra förskolans utemiljö. De nya byggnaderna tar hänsyn till 50-talsbebyggelsen i området i dess struktur med lameller samt dess släpp mot naturen i syd. Byggnaden närmast Örbyleden (25 m från vägkant) läggs i linje med de befintliga byggnaderna bredvid för att underlätta en

eventuell omvandling av Örbyleden till ett urbant stråk. Förskolan placeras vid den befintliga parkleken och kvaliteten på utemiljön kommer att öka i och med närhet till natur samt avstånd till Örbyledens buller.

Befintliga gångstråk blir kvar där de är och angöring till den nya bebyggelsen kommer utredas under det fortsatta planarbetet. Parkeringstalet är 0,3 på grund av det nära avståndet till tunnelbanan (400 m) samt för att ge incitament för ett större användande av cykel. Genom att placera de nya bostäderna på till största del redan bebyggd mark kan ingreppen på naturmarken minskas. Det skissförslag som har kommit in från Besqab illustrerar inte deras slutgiltiga intention vad gäller utformning.



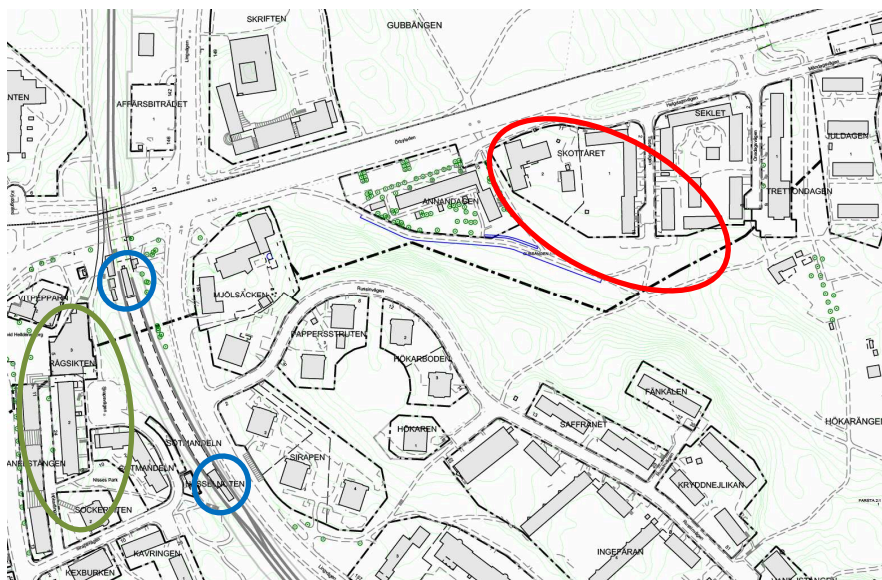
Skissförslag från Besqab, ej det slutgiltiga förslaget. Bild: Arkitektstudio Witte.
Nya föreslagna vägar för angöring (streckad röd linje) kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.



Förflyttning av den befintliga förskolan (orange cirkel) till södra delen av planområdet.

Platsen

Planområdet ligger öster om tunnelbanan och Hökarängen centrum och norr om ett skogsparti som sluttar uppåt åt sydväst. Norr om planområdet ligger Örbyleden.



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

Tillgänglighet

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

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med Besqab.

Planförslagets konsekvenser

Naturvärden

Planområdet omfattar dels bebyggd mark samt naturmark. Ianspråktagen mark bör kompenseras med åtgärder i närområdet för att stärka de ekologiska värdena i de omkringliggande habitatnätverken. Detta ska utredas i det fortsatta planarbetet.

Risk

Det föreslagna planområdet ligger nära Örbyleden som är en sekundärled för farligt gods. I det fortsatta planarbetet kommer detta utredas ytterligare.

Buller

Buller kommer från Örbyleden. Miljöförvaltningen bedömer att det finns goda förutsättningar till en ”tyst sida” på byggnadens inre sida. Riktvärdet 55 dBA överskrids närmast Örbyleden. En närmare

bullerutredning kommer utföras. I det fortsatta planarbetet kommer detta utredas ytterligare.

Dagvatten

Dagvattnet från hårdgjorda ytor tas idag omhand av det kombinerade avloppsnätet, dock behöver andra sätt utredas som t.ex. infiltration och fördröjning av dagvatten lokalt.

Gestaltning

Stadsmuseet anser att ny bebyggelse ej bör ha större volym eller avvikande takvinkel än befintliga byggnader. Tillbyggnader av befintliga byggnader bör undvikas helt. Höjden på bostadshusen samt dess utformning bör studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

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 begäras in 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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet genomförs med standardförfarande och 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

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	4 feb 2016
Plansamråd	sep 2016
Granskning	Q1 2017
Antagande	Q2 2017

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. 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 ligger intill Örbyleden som består av redan bebyggd mark samt naturmark och ligger 400 m från Hökarängen centrum och tunnelbana. Detta stärker målet om ett mer effektivt nyttjande av marken. Flytt av förskolan från sitt nuvarande läge vid Örbyleden till naturpartiet i södra delen av det aktuella området, minskar dess utsatthet för buller samt ger tillfälle att bygga ut för 6-8 avdelningar. Placering av byggnaderna och läget i stadsdelen är ett incitament för de boende till att använda sig av kollektivtrafiken samt cykel i högre utsträckning vilket motiverar ett lågt parkeringstal, 0,3. Service och affärer finns 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 naturvärden, buller, risk och dagvatten ska utredas.

Förslaget är ett viktigt bidrag i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

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

SLUT