

Handläggare
Anna Olmärs
Telefon 08-508 27 265**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av område vid kvarteret Hökarboden i stadsdelen Hökarängen (cirka 100 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Projektet omfattar cirka 100 bostäder utmed Russinvägen i Hökarängen. Bostäderna föreslås att fördelas på fem huskroppar med entréer direkt mot gatan. Bilparkering ska huvudsakligen lösas i garage under mark. Plats för utevistelse blir mellan husen.

Exploateringsnämnden beslutade 2014-02-06 om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 bostadsrättslägenheter på del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen.

Planområdet består av naturmark med träd. Gångavstånd till Hökarängens tunnelbanestation är cirka 250 meter. Planområdet ligger i en bitvis brant slänt och är till viss del bullerstört.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget då det bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafikhögt läge. Förslaget medför en ökad stadsmässighet och rumslighet längs Russinvägen och bidrar till en ökad trygghet vilket är mycket positivt. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan.

Stadsbyggnadskontoret

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

Tillkommande bebyggelse ska så långt som det är möjligt anpassas till terräng, naturmark och bevarandevärda träd. Frågor kring

parkering, både för bil och för cykel, ska utredas under planarbetet, liksom miljöstörningar och påverkan på barns livsmiljö.

Projektet är en viktig del i att nå målet med 40 000 bostäder fram till år 2020 och ingår i nya tunnelbanans influensområde.



Översiktsbild med föreslaget planområde ungefärligt markerat

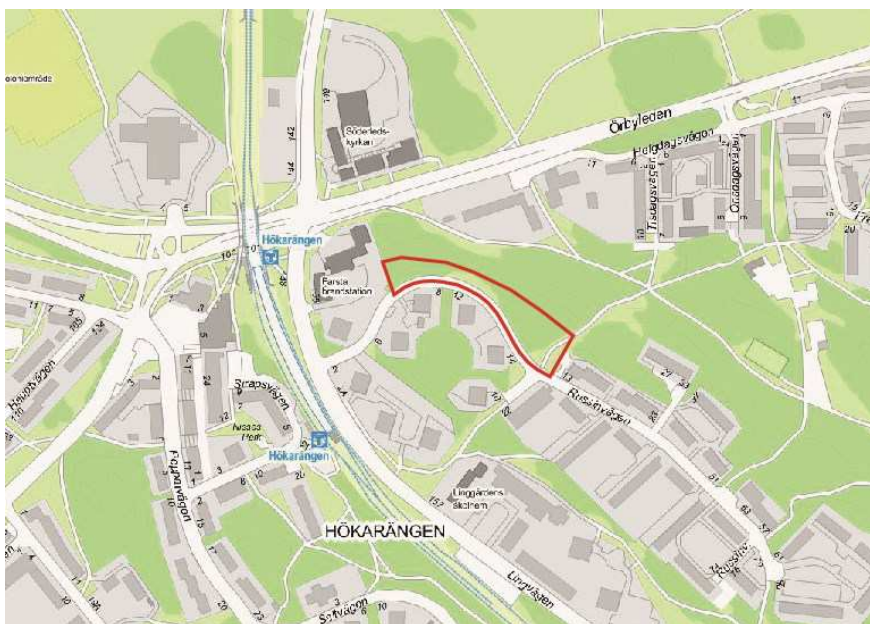
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av cirka 100 lägenheter fördelat på fem flerbostadshus längs med Russinvägens nordöstra sida i stadsdelen Hökarängen.

Utlåtande

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget utmed Russinvägens nordöstra sida i Hökarängen. Området omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 och utgör cirka 4 000 kvadratmeter. Gångavstånd till Hökarängens tunnelbanestation är cirka 250 meter.



Markägoförhållanden

Fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 ägs av Stockholm stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att det finns ett stort behov av fler bostäder. En stor del av utvecklingen behöver ske genom kompletteringar inom befintlig bebyggelse. Kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken nyttjas effektivt. Ny bebyggelse ska ha lika hög kvalitet som omgivningen och bidra till en attraktiv stadsmiljö, samt infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. Det är möjligt att göra moderna tillägg, både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse, utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Noggranna avvägningar ska göras mellan olika intressen. Parkering bör förläggas under mark och byggnader. I planeringen ska tydliggöras konsekvenser av kompletteringar och förtätning.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger att det vid mindre kompletteringar ska tas hänsyn till kvaliteter i omgivningens befintliga karaktär och att ett medvetet förhållningssätt till befintlig bebyggelse behövs. Alla förändringar ska sättas i relation till stadslandskapets värden. Nya tillägg ska spegla dagens stadsliv och stadsbyggande. En viktig uppgift är att väva samman ny bebyggelse med omgivande kulturmiljö så att befintliga värden tas tillvara och nya kvaliteter tillförs.

I byggnadsordningen beskrivs Hökarängen som en grannskapsenhet som tillkom under 1940- och 50-talen. Grannskapsenheterna består

av flerbostadshus grupperade i halvslutna former längs terränganpassade gator. Mot omgivande naturmark och längs gröna centrala stråk placerades grupper av höga punkthus. Jämfört med föregående decenniernas arkitektur präglas bebyggelsen i grannskapsenheterna av en större formrikedom, samtidigt som stadsdelarnas sammanhållna helhet i gestaltningen är ett framträdande drag.

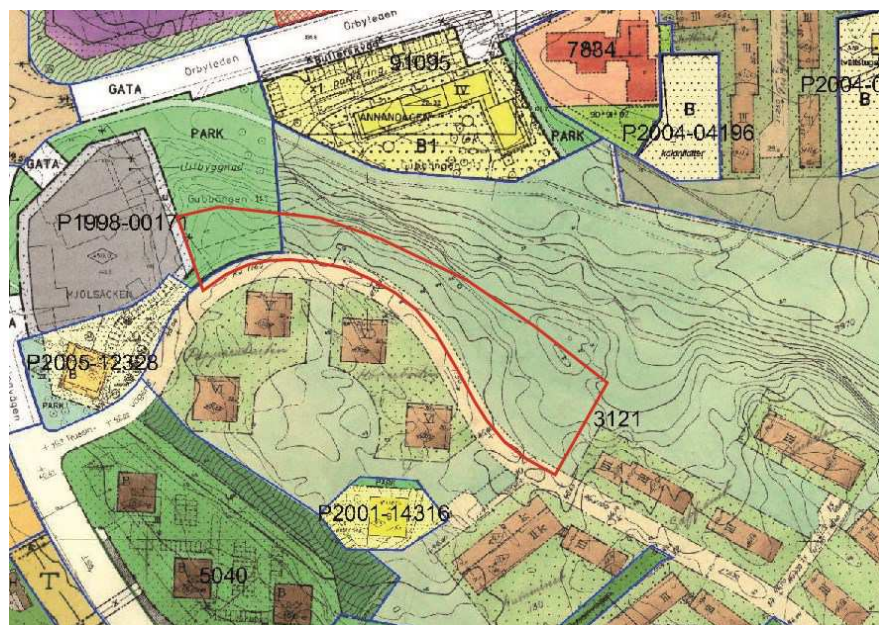
Kvaliteter att förvalta för denna stadsbyggnadstyp, som är av vikt för just denna detaljplan, är bebyggelsens anpassning till naturlandskapet och terrängen, bebyggelsens sammanhållna helhet gällande skala, gestaltning och material samt väl utförda byggnadsdetaljer såsom fönster, entrépartier och balkonger.

Riksintresse

Örbyleden, väg 229 mellan Stureby och Älta, är utpekad som riksintresse med anledning av att vägen är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik. Riksintresset bedöms inte påverka tänkt exploatering. Inte heller kan tänkt exploatering inverka på riksintresset.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner. Den ena (Pl 3121) antogs 1945 och tillåter park eller planterad allmän plats. Den andra (P1998-00171) antogs 1998 och tillåter park.



Planmosaik med tänkt planområde ungefärligt markerat

Stadsmuseets klassificering

De fem punkthus som ligger längs med Russinvägen, närmast planområdet, är guldklassificerade av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Lamellhusen öster om planområdet liksom Farsta brandstation i väster är grönklassificerade. Det

innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synvinkel. Punkthuset i väster, vid Russinvägens början, och lamellhuset i norr intill Örbyleden är för nya för att ha blivit klassificerade.

Markanvisning

Exploateringsnämnden gav 2014-02-06 Svenska Hem i Bromma AB markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 bostadsrättslägenheter på del av fastigheten Farsta 2:1 i Hökarängen.

Nuvarande förhållanden

Planområdet är idag oexploaterat och består av naturmark med uppväxta träd. Det ligger i slänten av en höjd och inom 250 meter från Hökarängens tunnelbanestation.

Omgivning

Hökarängen är som helhet klassat som ett kulturhistoriskt värdefullt område. I planområdets närhet ligger Hökarängens centrum, som är ett fint exempel på efterkrigstidens arkitektur och stadsplanering.

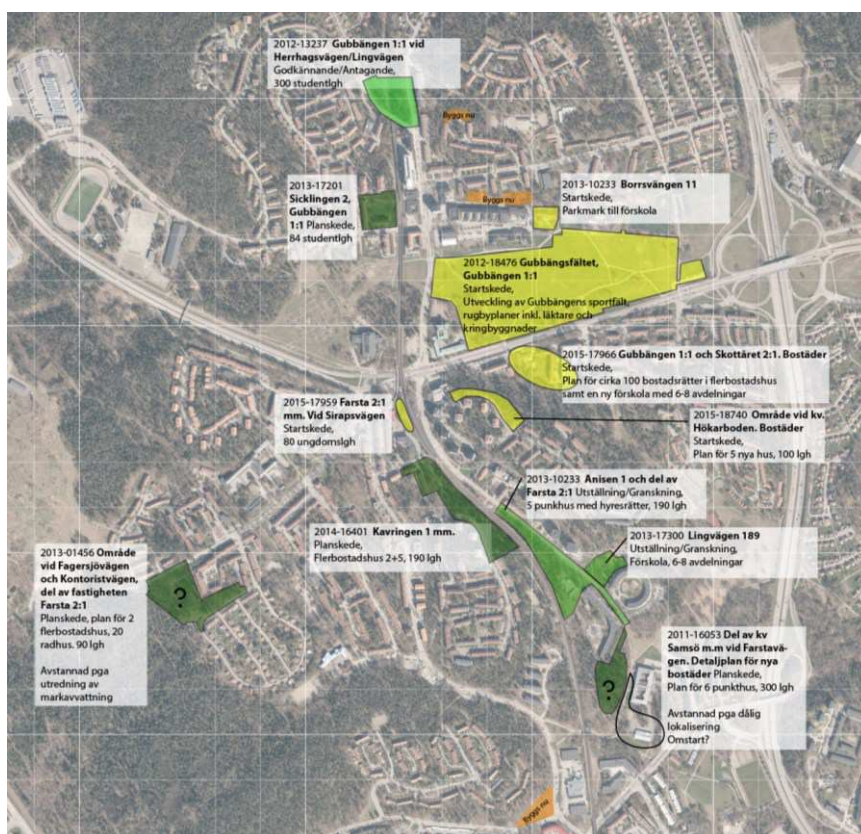
Den kuperade terrängen har gjort att bebyggelsen i Hökarängen är uppdelad i områden med delvis olika arkitektoniska uttryck. Bebyggelsen utgörs främst av lamellhus i 3-4 våningar, men också av punkthus, småhus och radhus. Bebyggelsen i Hökarängen som helhet har i huvudsak tillkommit mellan 1946-54. Förtätningen av stadsdelen har varit sparsam.

Den största delen av planområdets närliggande bebyggelse är uppförd på 1940-talet och består av tidstypiska punkt- och lamellhus. Närmast planområdet finns fem stycken punkthus om sju våningar. I öster finns lameller om tre våningar. Kring år 2010 stod ett punkthus färdigt i korsningen mellan Russinvägen och Lingvägen, strax väster om planområdet. Norr om det punkthuset, intill korsningen mellan Lingvägen och Örbyleden, ligger Farsta brandstation, byggd 1956.

I Hökarängen är 75 % av bostäderna hyresrätter inom allmännyttan, cirka 13 % hyresrätter med privata fastighetsägare och bostadsrätter utgör cirka 12 % av det totala bostadsbeståndet. Mindre än 1 % av bostäderna är småhus. Storleksfördelningen är 13 % ettor, 51 % tvåor, 26 % treor och 10 % fyror och större (USK 2012).

Tre grundskolor (två F-9 och en F-6) finns i Hökarängen.

Flera bostadsprojekt är på gång i Hökarängen och Gubbängen. Bland annat planeras det för byggnation vid Lingvägen, Tisdagsvägen och Onsdagsvägen, Saltvägen och Sirapsvägen.



Pågående arbeten med detaljplaner i Hökarängen.

Natur och terräng

Enligt miljöförvaltningens biotopkarta utgörs naturmarken inom planområdet huvudsakligen av torr-frisk blandskog. I Artportalen finns en rad rödlistade fågelarter noterade inom planområdet eller i dess närhet, t.ex. kungsfågel, rosenfink, duvhök och gröngöling. Naturmarken ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar och groddjur.

Arbor Konsult har inventerat planområdet och konstaterat att det omfattar naturmark med mestadels uppvuxen gran och tall i åldern 50-70 år. En del enar växer på platsen vilket vittnar om att landskapet tidigare varit mer öppet. Området är eftersatt gallringsmässigt och det skulle vara välgörande för området och gångvägen nedanför att genomföra en gallring i samband med byggnation. Tre vuxna tallar och två ekar bedöms av arborist vara av bevarandevärd karaktär.

Marken i området sluttar kraftigt mot nordost. Vissa partier i slänten bedöms enklare att bebygga än andra.

Stadens sociotopkarta visar att planområdet ingår i en större utpekad sociotop. Kartan anger sociotopen med orden ”grön oas, lekplats, naturlek, promenad, rofylldhet, pulkaåkning, odling och djurhållning”. Inget av dessa funktioner kan anses vara applicerbara just inom utpekad planområde.

Gata och trafik

Området angörs från Russinvägen, som är en återvändsgata med smala gångbanor längs med sidorna. Gatuparkering är tillåten längs med ena sidan av gatan. Ett gång- och cykelstråk går strax öster om området, vars funktion är viktig att bibehålla. En ny cykelbana kommer att anläggas längs Lingvägen med byggstart om några år.

Risk

Aktuellt planområde ligger mindre än 100 meter från Örbyleden, vilken är sekundär transportled för farligt gods.

Tillgänglighet

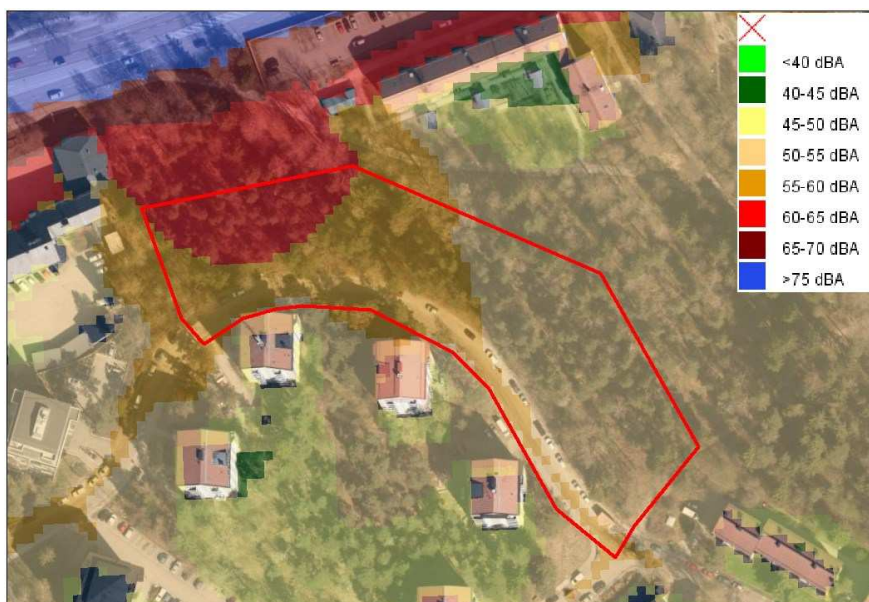
Tillgängligheten till planområdet är god då det angränsar till Russinvägen, men inom planområdet finns brister då marken sluttar brant nedåt från vägen.

Dagvatten

Dagvatten från bebyggda och hårdgjorda ytor i planområdets närhet leds idag bort i det kombinerade avloppsnätet, tillsammans med avloppsvatten från bland annat hushåll, till reningsverk. Vatten som faller på naturmarken infiltreras sannolikt till största delen i marken.

Miljöstörningar

Enligt miljöförvaltningens bullerkarta är den ekvivalenta ljudnivån inom området 55-65 dBA. Huvudsaklig bullerkälla är trafiken på Örbyleden, vilket ligger inom 100 meters avstånd.



Utdrag ut miljöförvaltningens bullerkarta med planområdet markerat

Ledningar

Fortum har en fjärrvärmeledning som går igenom planområdet. Skanova har en fiberkabel som berör en liten del av naturmarken.

Förslaget

Förslaget innebär nybyggnation av cirka 100 lägenheter, i huvudsak ettor och tvåor, fördelat på fem huskroppar. Lägenheterna är planerade att upplåtas med bostadsrätt.



ÅWL

Russinvägen HÖKARÄNGEN idéskiss 2015.12.17 situationsplan 1:1000



Förslag till situationsplan, där de mörkare husen är de tillkommande.

Bild: ÅWL arkitekter

Förslaget visar tre punkthus och två lamellhus som ska ligga på rad längs Russinvägens krökning. I förslaget har husen anpassats till terrängen så att de djupare punkthusen placeras där terrängen är som mest flack och de två lamellhusen där det är som mest brant. Om det är dessa typer av hus som är mest lämpliga utifrån fler aspekter ska prövas vidare i planprocessen.

Tillkommande byggnader bör vara lägre än befintliga punkthus på andra sidan Russinvägen. Detta för att anpassa bebyggelsen till terrängens nedtrappning, samt att ny bebyggelses höjd inte konkurrerar med befintliga punkthus på andra sidan vägen. Då marken faller undan snabbt mot naturmarken skapas möjlighet till suterrängvåningar. Exakt antal våningar för de nya husen ska prövas i den fortsatta planprocessen.

I nuvarande idéskiss är det föreslaget att husen placeras i liv med gatan, utan förgårdsmark, för att de inte ska hamna för långt ut i slänten med stort intrång i naturmarken och höga socklar och stödmurar som följd. Att husen är i liv med gatan bryter dock mot det planmönster som finns i Hökarängen och därför ska detta studeras vidare i planarbetet.



Tidig idé: illustration där de tillkommande husen visas med balkonger. Vy från sydost. Bild: ÅWL arkitekter

Bilparkering ska huvudsakligen lösas i garage. Garaget föreslås bli underbyggt och placerat under de två östra punkthusen, där terrängen är mer flack och därmed mest lämplig för detta ändamål. Svenska Hem i Bromma AB önskar arbeta med olika typer av mobilitetslösningar för att få ner parkeringstalet. Garagets storlek avgörs av detta tal.

Husens entréer föreslås direkt mot gatan. Aktuell del av Russinvägen kommer därför att få en ny sektion med bredare gångbana och smalare körbana. Angöring ska möjliggöras i direkt anslutning till entréer.

Plats för utevistelse för boende blir mellan husen och inte på baksidan där marken sluttar. Lägenheter i suterrängplanen kommer därför heller inte ha möjlighet till uteplats i markplan. Mellan huskropparna byggs marken upp för att skapa flacka gårdsytor. För att bevara viss känsla av rymd samt siktlinjer ska utrymmet mellan husen inte möbleras med byggnader för sophantering mm.



Tidig idé: illustration där de tillkommande husen visas med balkonger. Vy från nordost. Bild: ÅWL arkitekter

Frågor att utreda

Natur och terräng

Förslaget innebär att naturmark ianspråkts för byggnation. Det ska studeras vilka natur- och rekreativa värden som går förlorade, hur de negativa effekterna kan mildras och vilka kompensationsåtgärder som kan göras. Detta samordnas med fördel med pågående detaljplan vid Tisdagsvägen (dnr. 2015-17966, start-PM behandlades i stadsbyggnadsnämnden 4/2 2016), då det planområdet också ligger i direkt anslutning till samma naturområde.

I planarbetet ska vidare studeras hur planerad bebyggelse ska förhålla sig till naturmarken. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Så många träd som det är byggtekniskt möjligt ska sparas i planområdet, särskilt de tre vuxna tallar och två ekar som av arborist pekats att ha någorlunda bevarandevärd karaktär. Hänsyn till träd ska så långt som möjligt tas i placering av huskroppar. Inmätning av träd över 30 centimeter i stamdiameter ska utföras.

Husen kommer att placeras i en kraftigt sluttande terräng. Vissa partier i slänten är enklare att bebygga än andra. En anpassning till terrängen kommer därför vara tongivande i planarbetet.

Utformning, omfattning och innehåll

I planarbetet ska studeras hur riktlinjerna gällande gestaltning från översiktsplanen ska tillämpas. Särskilt viktigt i detta område blir att göra moderna tillägg i samspel med eller i medveten kontrast till omgivande bebyggelse utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade samt att förhålla sig till befintlig bebyggelses skala, proportioner, byggnadsmaterial och färgsättning.

Den tillkommande bebyggelsens volym och placering ska fortsätta studeras.

Hushöjderna på de tillkommande husen ska vara lägre än befintliga punkthus på andra sidan av Russinvägen, vilka är sju våningar. Detta för att följa terrängens nedtrappning, liksom för att ny bebyggelse inte ska konkurrera med befintliga punkthus.

Mellanrummen mellan huskropparna bör i enlighet med förslaget vara fria från komplementbyggnader och liknande. Sophanteringen sker troligen i form av kassuner.

Huruvida möjlighet finns till lokaler i bottenvåningarna ska utredas under planarbetet.

På grund av att suterrängvåningar hamnar i ett nordöstligt läge kommer solstudier att behöva utföras.

Gata och trafik

Russinvägens gatusektion kommer att ses över och byggas om på berörd sträcka för att säkerställa en god funktion även med ny bebyggelse.

Parkering

Lämpligt parkeringstal ska bestämmas i planarbetet, vilket kommer att avgöra garagets storlek.

En bra lösning för nedfart till garaget ska studeras i kommande planarbete. Det ska strävas efter att förlägga så stor del av nedfarten som möjligt inuti en av de tillkommande byggnaderna.

Var och hur cykelparkering lämpligast anordnas ska studeras under planarbetet. Om det är möjligt kan suterrängvåningarna användas för inomhusparkering av cyklar. Cykelparkering ska finnas väl tillgängligt för de boende.

Risk

Länsstyrelsens riktlinjer anger att riskhantering ska beaktas i framtagande av detaljplaner inom 150 meters avstånd från farligt godsleder. Med hänsyn till det korta avståndet mellan Örbyleden och planområdet ska en riskbedömning utarbetas för att avgöra vilket skyddsavstånd från transportled för farligt gods som är lämpligt samt vilka eventuella riskreducerande åtgärder som krävs. Riskbedömningen som görs för detaljplan vid Sirapsvägen (dnr. 2015-17959, start-PM behandlades i stadsbyggnadsnämnden 14/1 2016) skulle med fördel, efter aktualitetsprövning, kunna användas även i denna detaljplan.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet sluttar kraftigt. Stadens riktlinjer för tillgänglighet och parkering för funktionshindrade bedöms ändå vara möjliga att uppfylla. Under planprocessen ska studeras om åtgärder behövs, och i så fall vilka.

Möjlighet till räddningsinsatser

Framkomlighet till byggnader för räddningsfordon alternativt stegutrustning ska beaktas i planprocessen. Det krävs att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. Hänsyn ska tas till tillgänglighet oberoende markens sluttning. Om husets höjd överstiger 23 meter har räddningstjänsten inte förmåga att utrymma överstigande del av byggnaden. I det fallet måste dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning.

Då ett garage under jord planeras bör det tas hänsyn till om garagetaket behöver vara körbart för tyngre räddningsfordon.

Behov av nya brandposter vid området bör ses över i planarbetet.

Dagvatten

Generellt bör tillförsel av dagvatten till det kombinerade avloppsnätet begränsas i så hög utsträckning som möjligt. Möjligheter att infiltrera och fördröja dagvatten i såväl tillkommande som befintlig bebyggelse bör därför studeras. En dagvattenutredning ska göras enligt Stockholm Vattens ”Checklista dagvattenutredningar i stadsbyggnadsprocessen”.

Påverkan på barn

I planarbetet är det viktigt att särskilt uppmärksamma barns och ungdomars miljöer samt tillgång till rofyllda och tysta områden. Exploateringen kan komma att påverka barn och deras livsmiljö då en del av ett befintligt grönområde tas i anspråk, vilket kan minska barns möjlighet till fri lek. Påverkan är troligen av begränsat slag då marken är starkt sluttande och planområdets lekvärden därför kan anses små. Därtill påverkas inte den större sammanhängande parkmiljön.

Gångvägen intill planområdet, som sträcker sig mellan Russinvägen och Fredagsvägen, har potential att upplevas som mer trygg efter exploatering. Hur stor påverkan som blir på barns miljö ska utredas i planprocessen.

Miljöstörningar

Bullerstörningarna från Örbyleden ska utredas under planprocessen. Redovisning ska ske både för bostadsbyggnaders fasader och för uteplats om sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Nödvändig anpassning av husen ska göras. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska tillämpas.

Det ska även studeras om intilliggande brandstation kan orsaka störningar för planområdet, t.ex. buller eller lukt.

Klimat

Behov av anpassning till klimatförändringar ska utredas i planarbetet. Det ska även studeras hur klimatsmarta transporter för de boende kan uppmuntras, exempelvis genom att tillskapa attraktiva parkeringsplatser för bilpool.

Ledningar

Fjärrvärmeledningen som idag går genom planområdet kan enligt Fortum flyttas. Det ska utredas om även befintliga ledningar för el och fiber kan flyttas.

Konsekvenser för miljön**Behovsbedömning**

Underlag till behovsbedömning har begärts in från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och brandförsvaret. Utifrån underlaget bedömer stadsbyggnadskontoret 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. Behovsbedömningen kommer dock att samrådats med Länsstyrelsen i samband med start av planarbetet.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med följande preliminära tidplan:

Start-PM	25/2 2016
Plansamråd	Q4 2016
Granskning	Q1 2017
Antagande	Q2 2017

Planärendet handläggs av Anna Olmårs, stadsbyggnadskontoret.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras Svenska Hem Entreprenad AB, dotterbolag till Svenska Hem i Bromma AB, enligt planavtal.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget då det utgör en viktig del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Förslaget bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafiknära läge. En förtätning av detta slag ligger i linje med vad översiktsplanen anger.

Då Hökarängen är klassat som ett kulturhistoriskt värdefullt område blir det särskilt viktigt att studera hur tillkommande bebyggelse på bästa sätt förhåller sig till den befintliga. Ny bebyggelses volym och placering ska ta hänsyn till den äldres.

Förslaget kommer att förändra stadsbilden lokalt. Den mest framträdande påverkan blir Russinvägens karaktär förändras. Att placera hus längs Russinvägens krökning kommer att stärka gatans rumslighet. Förläggande av bebyggelse på den idag obebyggda sidan gör att gatan utnyttjas mer effektivt. Tillkommande bostadsentréer mot gatan kan bidra till ökad upplevd trygghet. Förslaget att bygga upp bostadsgårdar mellan husen har nackdelen att de kräver en stödmur eller sockel mot naturmarken. Dock bedöms det rekreativa värdet för denna naturmark som lågt då marken sluttar kraftigt.

Inom ramen för planarbetet ska tillkommande bebyggelse så långt som det är möjligt anpassas till terrängen, naturmarken och bevarandevärda träd. Frågor kring parkering, både för bil och för

cykel, ska utredas under planarbetet, liksom miljöstörningar och påverkan på barns livsmiljö. Utredningar kring dagvatten och solinfall ska utföras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

SLUT