

Handläggare
Anna-Stina Bokander
Telefon 08--508 262 65**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Kavringen 1 m.m. i stadsdelen Hökarängen

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en komplettering av Hökarängens bebyggelse med 190 nya bostäder i närheten av tunnelbanans södra uppgång. Bebyggelseförslaget innehåller två områden: ett som består av ett högre punkthus och en lamell och ett område med fem lägre punkthus. Planförslaget sändes ut på samråd 8 december 2015 – 22 januari 2016. Under samrådet har 26 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller utformningen av det högre punkthuset. Skönhetsrådet och Stadsmuseet avstyrker planförslaget i nuvarande utformning. Sakägare och övriga boende har framfört spridda synpunkter på förslagens utformning, även positiva, men oroas över att naturmark tas i anspråk, träd tas bort och att parkeringssituationen och trafiksituationen ska försämrats.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- gestaltning,
- dagvatten/översvämning,
- parkering,
- behov av elnätsstation.

Stadsbyggnadskontoret

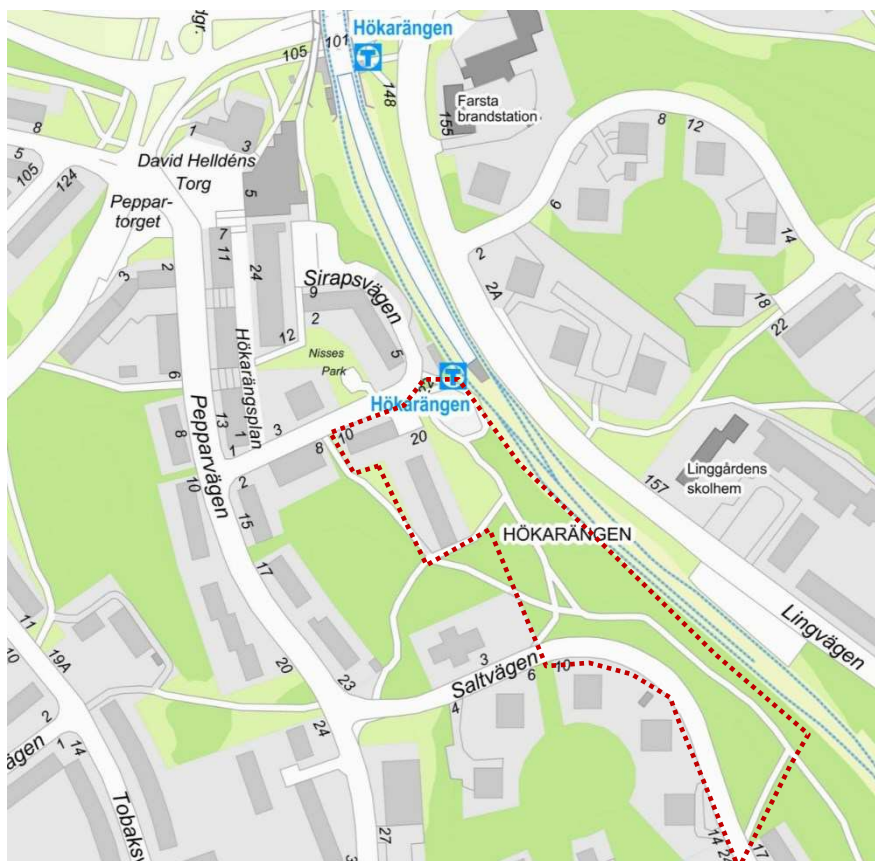
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget ändras så att punkthuset sänks från tio våningar till nio våningar varav den översta är indragen och att både punkthuset och den närliggande lamellen får en något förskjuten placering som ger mer plats åt

Bilaga: Samrådsredogörelse (PUL)

gång- och cykelrampen och marken runt den. Stadsbyggnadskontoret föreslår vidare att gårdsytan i kvarteret Kavringen utökas något genom att mark tillförs fastigheten bakom de befintliga bostadshusen.

För att säkerställa att garagerampen vid Saltvägen kan genomföras utökas byggrätten för denna.



Planområdets läge under samrådet är angiven med röd streckad linje.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet uppdrar åt kontoret att ställa ut slutligt planförslag för granskning.

UTLÅTANDE

Bakgrund och syfte

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med nya bostäder. För detta ändamål möjliggör planen att allmän platsmark tas i anspråk för ny kvartersmark. Eftersom Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde är en god gestaltning av nyttillkommande byggnader viktig.

Förslaget innebär uppförande av två flerbostadshus i fyra respektive tio våningar invid kvarteret Kavringen samt fem mindre punkthus i ca fem våningar utmed Saltvägen. Sammantaget rymmer förslaget ca 190 lägenheter. Förutom tillskott av bostäder kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och ökad trygghet både utmed Saltvägen samt vid Hökarängens södra tunnelbaneuppgång.

Planen syftar också till att de faktiska förhållandena på bostadsfastigheten Kavringen 1 ska få stöd i detaljplan.

Planområdets läge, omfattning och markägförhållanden

Planen är belägen i ett område mellan Sirapsvägen och Saltvägen och angränsar till tunnelbanespåret. Området omfattar ca 2 ha och inbegriper fastigheterna Kavringen 1 och del av Farsta 2:1 som båda ägs av Stockholms stad. Kavringen 1 upplåts med tomträtt för hyresrätter till Vindpropellern AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan är området markerat som tät stadsbebyggelse. Fyra stadsbyggnadsstrategier anges för hur Stockholm ska utvecklas. Förslaget ligger i linje med strategi tre om att koppla samman stadens delar och förtäta i kollektivtrafiknära lägen.

Start-PM och markanvisning

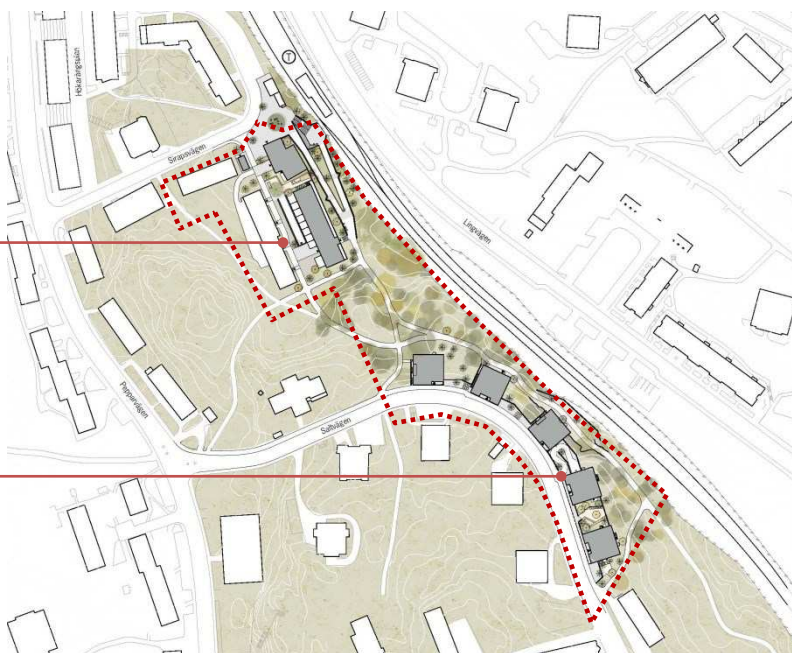
Exploateringsnämnden markanvisade den 14 november 2013 område invid kvarteret Kavringen för bostadsbebyggelse till Vindpropellern AB. Den 6 februari 2014 markanvisades område vid Saltvägen för bostadsbebyggelse till Byggvesta AB. Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om startpromemoria 7 maj 2015 §7.

Samrådsförslaget

Planområdet består av två delar markanvisade till två olika byggherrar. Områdena är avskilda av ett parkstråk och relaterar var för sig mer till den närmsta befintliga bebyggelse än till varandra. I båda fallen avses bostäderna upplåtas med hyresrätt. Sammantaget rymmer förslaget ca 190 lägenheter.

OMRÅDE INVID
KAVRINGEN 1

OMRÅDE INVID
SALTVÄGEN



*Vita hus är befintliga byggnader. Grå hus är föreslagna nya byggnader.
Illustrationsplan av LAND Arkitekter från samrådsförslaget..*

Kavringen

Invid kvarteret Kavringen föreslås cirka 90 nya lägenheter. Bebyggelsen utgörs av en lamell i fyra våningar som knyter an till befintliga lamellhus, samt ett högre punkthus i tio våningar. Mellan husen anläggs en mindre gård för de boende. Mot Sirapsvägen och trappan ner till entrén till tunnelbanan föreslås ett publikt torg.

Den nya lamellbyggnaden ligger parallellt med en befintlig huslänga på Kavringen 1 och är tänkt att till största del innehålla små lägenheter. Det planeras som ett loftgångshus med entrébalkongerna mot spåren.

Punkthuset i tio våningar har fått en planform som delar volymen i två delar, på så sätt blir fasaderna uppdelade och hela volymen upplevs slankare. Huset föreslås utformas med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningen mot torget vilket tillsammans med platsbildningen kan bidra till en attraktivare gatumiljö, förtydliga kopplingen till Hökarängen centrum samt verka trygghetsskapande.

Parkering sker i huvudsak i garage under byggnaderna.

Befintlig bebyggelse på Kavringen 1

Planen omfattar även fastigheten Kavringen 1 och dess befintliga bebyggelse. Bebyggelsen planeras inte ändras och föreslagna planbestämmelser för befintlig bebyggelse påminner om de i den ursprungliga planen men byggrätten är anpassad till bebyggelsens faktiska läge.



Vy mot den nya bebyggelsen från Sirapsvägen. Till vänster i bilden syns del av det nya torget och den för verksamheter anpassade bottenvåningen mot torget. Bild från samrådsförslaget. Bild: White



Vy mot norr och kvarteret Kavringen från gång- och cykelvägen. Bredvid lamellhuset syns de nya ramperna på den allmänna platsmarken. Bild från samrådsförslaget. Bild: White

Saltvägen

Utmed Saltvägen föreslås fem mindre punkthus med sammanlagt ca 100 lägenheter. Bebyggelsen förhåller sig till befintlig punkthusbebyggelse tvärs över gatan, men blir genom volym, rytm och gestaltning tydliga nutida tillägg. De 16-17 meter breda husen har en kvadratisk form i plan och ett karaktäristiskt brant och asymmetriskt tak.

Genom att takfoten hålls nere (höjden på takfoten, dvs takets nedre kant, motsvarar den på ett fyrvåningshus) anpassar sig husen också till lamellhusbebyggelsen söder ut på gatan. De branta takfallen medger att taken kan inrymma två inredda bostadsvåningar samt teknikutrymmen. Eftersom marken faller undan snabbt ner mot parken och gångvägen skapas också möjlighet till en suterrängvåning. Sammanlagt blir det sju våningar (fyra vanliga våningar plus två takvåningar och en suterrängvåning).

Mellan byggnaderna utformas gemensamma gårdsavsatser vid gatan. Avsатserna skapas med hjälp av stödmurar som spänner mellan huskropparna. Dessa ytor sörjer för cykelparkering, underjordiska sopbehållare och handikapp p-plats. En lite större gård skapas ovanpå garaget som läggs under och mellan de två södra husen.



Modellbild över bebyggelsen längs Saltvägen sett från nordost. Från samrådsförslaget. Bild: Backhans och Hahn arkitekter/Zin arkitektur



Vy över bebyggelsen vid Saltvägen från gatusidan. Takkupor och takfönster ger ytterligare liv till de karaktäristiska taken. Från samrådsförslaget. Bild: Backhans och Hahn arkitekter/Zin arkitektur

Park och torg

Det befintliga parkområdet minskar till följd av att parkmark ändras till kvartersmark för bostäder. Målet är att den återstående parkmarken i så liten utsträckning som möjligt ska förändras men på grund av att gång- och cykelvägarna genom parkmarken behöver läggas om kommer ingreppen ändå vara betydande.

Vid Sirapsvägen skapas en offentlig plats i form av ett mindre torg. Torget kantas av punkthuset som ska utformas så att verksamheter möjliggörs i bottenvåningen vilket skapar en förutsättning för ett visst folkliv på platsen. Ett nytt rampsystem och trappa skapar en tillgänglig länk mellan den nedre nivån vid tunnelbanan och torget.

Med hjälp av en stödmur mot tunnelbanan skapas en avsats med ny platsbildning i parkmarken intill de nya punkthusen vid Saltvägen. Avsatsen skapar plats för gång- och cykelvägen att passera nedanför husen.

Plansamråd

Plansamråd pågick under perioden 8 december 2015 – 22 januari 2016. Under samrådet inkom 26 yttranden. Samrådsmöte hölls i form av ett öppet hus den 13 januari 2016 i Hökarängskolan där ca 15 personer närvarade.

Sammanfattning av synpunkter.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak. Skönhetsrådet och Stadsmuseet avstyrker förslaget i dess nuvarande utformning.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som *Länsstyrelsen* har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

De anser att plankartan bör föras med planbestämmelser som reglerar tillåtna bullernivåer, stomljud och markvibrationer. De anser också att man med hänvisning till de lågpunkter som finns i området bör bedöma vilken inverkan ett framtida klimat kan ha på området i form av översvämning och liknande.

De sympatiserar med tanken att den tillkommande bebyggelsen tar hänsyn till den befintliga men ges ett samtida uttryck samt hur planen förhåller sig till den karaktäristiska naturen och hur bebyggelsen placeras i terrängen. De anser att det är angeläget att ambitionerna när det gäller gestaltning och utförande fullföljs.

Stockholms läns landsting, trafikförvaltningen anser också att plankartan behöver kompletteras med buller och vibrationsbestämmelser på grund av närheten till tunnelbanan.

Vidare anser de att staden bör genomföra djupare studier för hur dagvattnet kan hanteras för att undvika vatten på SL:s anläggning.

Sammantaget är *stadsdelsförvaltningen* positiv till att det byggs bostäder i Hökarängen men har synpunkter på husens utformning, placering och närmiljön kring husen. Främst är det husen vid Kavringen de har synpunkter på.

Skönhetsrådet anser att båda husgrupperna är möjliga men att förslaget för bebyggelsen i kvarteret Kavringen bör omarbetas av hänsyn till det kulturhistoriska värde Hökarängens bebyggelse har i sin helhet men också av respekt för David Helldéns punkthus som så tydligt markerar centrumanläggningen. Ett nytt punkthus vid tunnelbanans södra uppgång bör således inte på något sätt få konkurrera med det befintliga punkthuset, i synnerhet inte i höjd.

Rådet anser att förslaget för området vid Saltvägen kan tillföra Hökarängen nya kvaliteter samtidigt som byggnaderna i kulör, detaljer och takfotshöjd förhåller sig till områdets befintliga bebyggelse.

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan för ny bebyggelse vid kvarteret Kavringen i föreliggande utformning med ett högt punkthus men tillstyrker förslaget i den del som avser nya punkthus vid Saltvägen.

Stadsmuseet anser att ett uppförande av punkthus längs Saltvägen är möjligt ur kulturhistorisk synvinkel, under förutsättning att de förläggs som hus i park med förgårdsmark mot gata och utan hårdgjord yta till byggnaderna.

Stadsmuseet anser att ett nytt torg med ett nytt höghus är olämpligt ur kulturhistorisk synvinkel. Stadsmuseet anser även att ny bebyggelse som påverkar den ursprungliga välgestaltade gångvägssträckningen vid kvarteret Kavringen, är olämpligt ur kulturhistorisk synvinkel.

Övriga remissinstanser tillstyrker förslaget men har vissa kompletterande synpunkter.

De *sakägare och övriga boende* som inkommit med synpunkter har framfört spridda synpunkter på förslagets utformning, även positiva, men oroas över att naturmark tas i anspråk, träd tas bort, och att

parkeringssituationen ska försämrats. Många boende påpekar problem med trafik till livsmedelsbutiken och befarar ytterligare problem om det byggs mer.

Föreslagna förändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Gestaltungsfrågorna ska bearbetas vidare för att säkerställa att byggnaderna vid genomförandet av planen får en kvalitet i utförandet som motsvarar deras framskjutna plats i stadsdelen. Främst gäller detta husen vid Kavringen/Sirapsvägen för vilka ett kvalitetsprogram ska tas fram. För punkthuset handlar det primärt om att fastställa vilka delar av gestaltningen som är bärande för kvaliteten medan utformningen av lamellen/loftgångshuset måste utvecklas för att bättre bidra till en attraktiv stadsmiljö. För husen vid Saltvägen ska mötet med parkmiljön studeras närmare.
- Dagvattenutredningen uppdateras bland annat med en bedömning av översvämningsrisker.
- Behov av elnätstation skal utredas.
- Parkering-PM ska tas fram som beskriver vilka s.k. gröna åtgärder som byggherrarna planerar.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att punkthuset sänks från tio våningar till åtta våningar plus en indragen våning och att både punkthuset och den närliggande lamellen får en något förskjuten placering som ger mer plats åt gång- och cykelrampen och marken runt den. Stadsbyggnadskontoret föreslår vidare att gårdsytan i kvarteret Kavringen utökas något genom att mark tillförs fastigheten bakom de befintliga bostadshusen. (Se bilder på nästa sida).

För att säkerställa att garagerampen vid Saltvägen kan genomföras utökas byggrätten för denna.

Bestämmelser om bullernivåer, stomljud och vibrationer kommer också införas på plankartan.

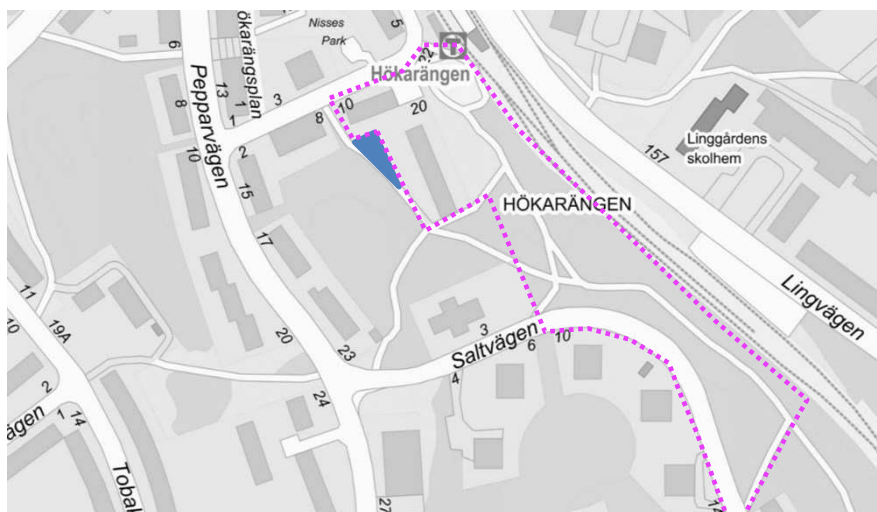
Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.



Plan som visar hur punkthus och lamell kan förskjutas närmare befintligt hus för att ge mer plats åt gång- och cykelrampen. Rosa streck visar placeringen i samrådsförslaget..



Elevation som visar hur punkthuset sänks. Rosa streck visar volymen i samrådsförslaget med 10 våningar och hisstopp/teknikvåning.



Blått fält markerar var mark tillförs kvarteret Kavringen för att kunna tillskapa större gård. Planområdets läge under samrådet är angiven med rosa streckad linje.

Tidplan fortsatt process

Nästa steg i planprocessen är att bearbeta planhandlingarna och efter ett godkännande av stadsbyggnadsnämnden ställa ut planen för granskning.

Granskning aug-sept 2016

Antagande nov 2016

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan att tillskapa många nya bostäder och ta hänsyn till värdet i den befintliga miljön kunnat identifieras. I samrådshandlingarna har stadsbyggnadskontoret gjort avvägningar mellan att spara naturmiljö och hitta goda lösningar för nya bostäder samt försökt hitta typologier som både kan upplevas som moderna och fungera idag samtidigt som de ska tala till och fungera tillsammans med Hökarängens säregna äldre bebyggelse. Efter att tagit del av de inkomna synpunkterna har stadsbyggnadskontoret bedömt att bebyggelseförslaget vid Kavringen/Sirapsvägen måste bearbetas ytterligare för att det uppnå en bättre helhetsverkan. Gestaltningen bör också fortsätta bearbetas. För att ytterligare säkerställa utformningskvaliteterna föreslår kontoret att ett kvalitetsprogram tas fram.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT