

Handläggare
Mattias Olsson
Telefon 08-508 27 261**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för kv Sicklingen 2 m.fl. i stadsdelen Gubbängen (84 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya studentbostäder samt två lokaler genom att ändra föreskriven användning i gällande plan för fastigheten. Planförslaget möjliggör för en nybyggnation av 84 stycken studentbostäder i ett kollektivtrafikhärläge i närheten av Gubbängens tunnelbanestation. Två byggnader placeras dels längs med tunnelbanan i den södra delen av planområdet mot Majrovägen och dels i den norra delen av planområdet längs med Knektvägen.

Planförslaget sändes ut på granskning 2016-02-24 - 2016-04-01. Under granskningen har cirka 70 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget och framför synpunkter i sak, vad gäller genomförandet och den vidare detaljprojekteringen. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnaderna uppförs på annan plats än den föreslagna, att parkens yta inte minskas, att tillkommande byggnader ska anpassa gestaltningen efter den rådande kulturmiljön i närområdet och att tillkommande byggnader inte ska stjäla utsikt eller ta solljus från de befintliga bostäderna.

Stadsbyggnadskontoret

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

Marken som ägs av Stockholm stad och anvisades genom beslut i exploateringsnämnden den 2013-02-07 till Åke Sundvall Projekt

Bilagor

Plankarta, planbeskrivning, granskningsutlåtande PUL, remiss- och samrådsredogörelse PUL.

AB för studentbostäder. Planändringen berör fastigheterna Sicklingen 2, Gubbängen 1:1 och Gubbängen 1:10.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Planen är en del i arbetet att nå bostadsmålet om 40 000 bostäder fram till år 2020 och behovet av studentbostäder är mycket stort i Stockholmsområdet. Det är ett prioriterat mål för stadens utveckling. Förslaget ingår även i influensområdet för utbyggd tunnelbana.



Planområdet och dess närområde. Planområdets läge är markerat med en röd rektangel.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen ska antas.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra nya studentbostäder samt två lokaler genom att ändra föreskriven användning i gällande plan för fastigheten. Planförslaget möjliggör för en nybyggnation av 84 studentbostäder i ett kollektivtrafiknära läge när Gubbängens tunnelbanestation. De tillkommande byggnaderna har goda möjligheter att bidra positivt till park- och gatumiljön med väl gestaltade och öppna bottenvåningar med möjliga verksamhetslokaler vid Majrovägen och Knektvägen, samt skapar ett bidrag till Gubbängens lokalcentra med bland annat ett ökat kundunderlag. De tillkommande byggnadernas gestaltning redovisar en positiv öppenhet vilken stämmer väl överens med dess innehåll och bidrar på ett fint sätt till Gubbängens etablerade bostadsområdesgestaltning.

Bakgrund

Planarbetet inleddes med start-PM som behandlades av stadsbyggnadsnämnden i april 2014. Planförslaget sändes ut på

samråd 2014-12-16 - 2015-02-03. Planförslaget sändes därefter ut på granskning 2016-02-24 - 2016-04-01.

Planområdets läge och omfattning

Fastigheterna Gubbängen 1:10 och 1:1 vid kvarteret Sicklingen 2 berörs av planförslaget. Gatuadresserna blir Knektvägen (8) och Majrovägen (6) i stadsdelen Gubbängen. Planområdet upptar cirka 10000 m².

Markägoförhållanden

Stockholms stad är ägare av marken. Sicklingen 2 är upplåten med tomträtt till Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 11.

Byggnaderna i planförslaget är placerade i befintlig park längsmed Knektvägen och mot Majrovägen längsmed tunnelbanan inom Gubbängen 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi 4 som innebär att främja en levande stadsmiljö i hela staden och verka för en god närmiljö runt befintliga och nya bostäder, samt att tillvarata möjligheter till att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan och planeras i samspel med eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär. Tillkommande bebyggelse utformas med hög arkitektonisk kvalitet och så att den bidrar till en attraktiv helhet. Att planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen samt för förändringar som innebär att marken nyttjas så effektivt som möjligt, prioriteras. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. För fastigheten Gubbängen 1:10 gäller Dp 89025 från 1992. Planen anger park som användning. För del av fastigheten Gubbängen 1:1 gäller plan Pl. 3007 från 1944 vilken anger park eller planterad allmänplats som ändamål.



Flygfotografi med planområdet rödmarkerat.

Planförslaget

Förslaget innebär ändrad användning av befintlig fastighet från park till studentbostäder. De två byggnaderna omfattar tillsammans cirka 84 lägenheter.



Situationsplan tillkommande byggnader är vitmarkerade.

Den nya bebyggelsen ska genomföras med hög kvalite och omsorg vad gäller utförande och materialval. Byggnadernas bottenvåningar utförs delvis med en öppen karaktär vilket ger ökad trygghet till den omgivande parken och gångvägen. Bottenvåningen innehåller gemensamma funktioner till studentlägenheterna som tvättstuga, förråd, cykelrum, soprum mm. Möjlighet att anordna två stycken publika lokaler finns också, i det norra huset mot Knektvägen och i det södra huset mot Majrovägen. Den föreslagna användningen är bostäder, park och centrumanvändning mot gata i bottenvåning. Parkeringstalet för bil är satt till noll med tanke på det mycket kollektivtrafikhärläget vid tunnelbanan.



Flygperspektiv mot nordväst.

Planförslagets konsekvenser

Naturmiljö och park

Träden på den nordliga delen av planområdet kommer till stor del att fällas, då de kommer alltför nära planerad byggnad. Träden i södra delen av planområdet finns möjlighet att delvis spara. Kompletterande plantering kan med fördel göras men bör då placeras perifert kring parkytan mellan byggnaderna. Befintliga gångvägar och trappors lägen påverkas marginellt vid planens genomförande. Tillägget till parken har gjorts perifert utanför viktiga gångvägar och stråk. Parken inramas av de nya byggnaderna varav den östra också skapar ett visuellt skydd mot tunnelbanans spårområde och minskar buller.

Ljusförhållanden, buller, luftkvalitet och utsikt

Solstudier visar att skuggningen av omgivningen inte ökar nämnvärt. En del av morgonsolen minskas i parken i den sydöstliga delen. Befintlig byggnad norr om planområdet längsmed Knektvägen kommer att påverkas mest av planens genomförande, framförallt under höst-vinterhalvåret då solen står som lägst. Bullermiljön i parken förbättras något vid uppförandet av de föreslagna byggnaderna. Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen byggnation på platsen kommer att medföra att miljökonsekvensnormerna överskrids inom planområdet. Utsikten kommer att förändras för de befintliga bostäderna vid den norra sidan av Knektvägen, från en mer fri utsikt mot höga träd och park till en utsikt mot ett stadsrum rakt i söder. Bredvid den tillkommande byggnaden är utsikten oförändrad mot sydost och sydväst. För den befintliga byggnaden vid det tillkommande studenthuset vid Majrovägen kommer utsikten att förändras mot öster, från fri utsikt mot park och banvall till park och bostadshus.



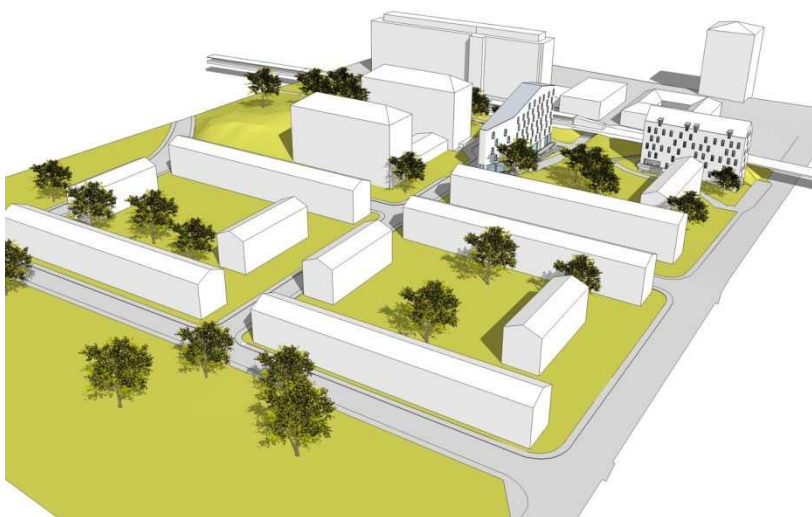
Vy mot Knektvägen och tunnelbanan österut.



Vy från Majrovägen norrut.

Stadsbild och kulturhistoriskt värdefull miljö

De tillkommande byggnaderna bryter av gestaltningsmässigt från Gubbängens befintliga 1940-tals bebyggelse men ansluter till och kompletterar rådande bebyggelsestruktur. Det är viktigt att de tillkommande byggnaderna uppförs med hög kvalitet vad det gäller gestaltning, material och detaljutförande. Den föreslagna bebyggelsen ansluter stadsbyggnadsmässigt väl till de lite högre byggnaderna vid Gubbängens centrum och byggnadernas gestaltning har goda förutsättningar att skapa ett positivt modernt tillägg till den befintliga kulturmiljön i Gubbängen.



Flygvy mot tunnelbanan i nordöst.

Planprocess

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2014-12-16 - 2015-02-03. Under samrådet har cirka 90 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering, urspårningsrisk, buller och avfall. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att tillkommande byggnader anpassar sitt uttryck – arkitekturstil - efter den i närområdet, rådande 1940-tals arkitekturen, att byggnaderna uppförs på en annan plats och att byggnaderna inte ska stjäla utsikt eller ta solljus från de befintliga bostäderna.

Revidering efter samråd

Inför granskningen utvecklades planen med följande frågor.

- Planbeskrivningen blev tydligare med de kvaliteter som eftersträvas och de ska även ha som mål att avtalas.
- Planbeskrivningen kompletterades med förtydligande information angående dagvattenhanteringen.
- Gångvägar på kvartersmark kompletterades med beteckningen "x" på plankartan.
- Mindre justeringar gjordes av byggnadernas placering, busshållplats förändrades för att möjliggöra angörning för sopbil, bullerdämpande åtgärder och befintlig trappa gavs det utrymme de behöver.

Bearbetning inför granskning

Efter beslut i stadsbyggnadsnämnden 2015-06-11 gjordes bl.a. volym- och fasadändringar av byggnad vid Knektvägen. Byggnaden vid Majrovägen var mer komplicerad att förändra på grund av de ökande markbearbetnings- och byggnadskostnader ombearbetningen medför.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning under tiden 2016-03-23 – 2016-04-20. Under granskningen har cirka 70 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget och framför synpunkter i sak, vad gäller genomförandet och den vidare detaljprojekteringen. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnaderna uppförs på annan plats än den föreslagna, att parkens yta inte minskas, att tillkommande byggnader ska anpassa gestaltningen efter den rådande kulturmiljön i närområdet och att tillkommande byggnader inte ska stjäla utsikt eller ta solljus från befintliga bostäderna.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret anser att parkfunktionen är bibehållen även efter föreslagen planändring. Hänsyn är tagen till omkringliggande bebyggelse genom att hålla ett gott avstånd till omgivande bebyggelse. Byggnaderna har för avsikt att genomföras i hög kvalitet med en inspirerande arkitektur. Ny- och ombyggnationer är en naturlig del av en stads förändring. Påbyggnader och tillägg i stadsrum innebär att förhållandena förändras och att befintlig bebyggelse ges nya möten.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan befintlig och tillkommande bebyggelse kunnat identifieras. Synpunkter på de tillkommande byggnadernas höjd och placering, vilken skulle medföra oacceptabel stor försämring på kulturvärden på platsen, minskad utsikt och minskad dags- och solljusinstrålning, har lämnats. En rad punkter har även inkommit som beskriver svårigheter och brister i området med bland annat trafik med avseende på bussar som kör för fort, parkerings- och framkomlighetsproblem samt att det är för långt till närmaste återvinningsstation. Avvägningar mellan bland annat ovanstående synpunkter och det stora behovet av tillkommande studentbostäder i Stockholm har gjorts och stadsbyggnadskontoret finner att det föreslagna samrådsförslaget tagit lämplig hänsyn till befintliga förutsättningar på platsen.

Planförslaget ger med de föreslagna öppna bottenvåningarna en ökad närvaro vid gångvägsavsnitten i parken, samt ett större och bredare kundunderlag till Gubbängens verksamheter som helhet samt ett tillskott på 84 stycken studentlägenheter och två lokaler i ett kollektivtrafiknära läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan.

SLUT