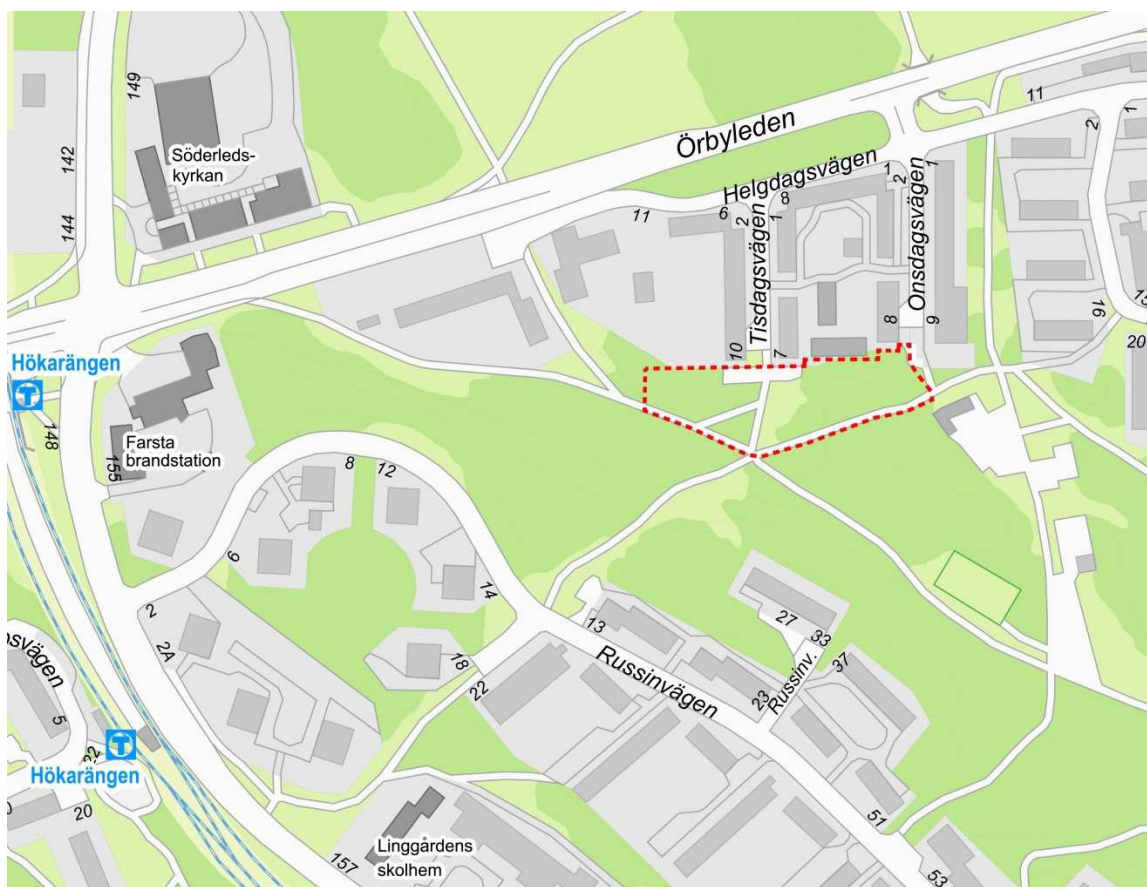


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Gubbängen 1:1 m.fl. vid Tisdagsvägen i stadsdelen Hökarängen, S-Dp 2015-17966



Gällande område markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med ca 100 lägenheter i flerbostadshus för ungdomar och att vid utformningen av den föreslagna byggnaden ge området vid grönområdet Dagen en ökad känsla av trygghet. Eftersom Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde är en god gestaltning av nytillkommande byggnader viktig.

Den föreslagna bebyggelsen ligger i närheten av grönområdet Dagen i slutet av Tisdagsvägen och består av tre lamellhus i fyra våningar med sadeltak vars gestaltning knyta an till den befintliga bebyggelsen. Detta genom att byggnadernas långsidor tillsammans med tak är i samma kulör, vilket även gäller alla detaljer och balkonger på dessa fasader. Byggnadens kulörer ska tas från sin omgivning. I Tisdagsvägens slut skapas ett torg som blir en offentlig knutpunkt i det nya kvarteret tillsammans med de kringliggande och inbjuder till vistelse och aktivitet.

Det attraktiva läget med gångavstånd till tunnelbana och centrum motiverar bebyggelsen. I direkt anslutning till planområdet finns ett grönstråk som är starkt kuperat med en lutning upp åt sydväst, samt en befintlig parklek som är en viktig målpunkt. Den föreslagna bebyggelsen med dess utemiljö ska ge en mjuk övergång mellan den befintliga bebyggelsen i norr och grönområdet i syd. I detta grepp ingår att bevara så många träd inom planområdet som är möjligt.

Förutom tillskott av bostäder kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och trygghet i Hökarängen samt stärka det befintliga parkstråket som idag kan upplevas som mindre omhändertaget och otryggt.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Plansamråd	15 november – 9 januari
Granskning	Kvartal 2 2017
Antagande	Kvartal 3 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	13
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker	15
Planförslag	16
Ny bebyggelse	17
Gestaltungsprinciper	23
Gator och trafik	25
Dagvatten	25
Teknisk försörjning	28
Konsekvenser	28
Behovsbedömning	28
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	29
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	29
Ljusförhållanden och lokalklimat	31
Barnkonsekvenser	31
Tidplan	31
Genomförande	32
Verkan på befintliga detaljplaner	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	34
Genomförandetid	34

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Barnkonsekvensanalys för två detaljplaner i Hökarängen* (WSP, 2016)
- *Bullerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustik AB, 2016)
- *Dagvattenutredning Gubbängen 1:1 vid Tisdagsvägen, Hökarängen* (Geosigma, 2016)
- *Naturvärdesbedömning för två detaljplaner i Hökarängen* (Conec, 2016)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Arkitektstudio Witte, 2016)
- *Solstudie* (Arkitektstudio Witte, 2016)

Medverkande

Planen är framtagen av Johanna Rosvall på stadsbyggnadskontoret. Representanter för exploateringskontoret har deltagit i planarbetet. Byggaktören Besqab med Arkitektstudio Witte har också varit delaktiga i framtagandet av planen.

Planens syfte och huvuddrag

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med ca 100 lägenheter i flerbostadshus för ungdomar och att vid utformningen av den föreslagna byggnaden ge området vid grönområdet Dagen en ökad känsla av trygghet. Eftersom Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde är en god gestaltning av nytillkommande byggnader viktig.

Den föreslagna bebyggelsen ligger i närheten av grönområdet Dagen i slutet av Tisdagsvägen och består av tre lamellhus i fyra våningar med sadeltak vars gestaltning knyta an till den befintliga bebyggelsen. Detta genom att byggnadernas långsidor tillsammans med tak är i samma kulör, vilket även gäller alla detaljer och balkonger på dessa fasader. Byggnadens kulörer ska tas från sin omgivning. I Tisdagsvägens slut skapas ett torg som

blir en offentlig knutpunkt i det nya kvarteret tillsammans med de kringliggande och inbjuder till vistelse och aktivitet.

Det attraktiva läget med gångavstånd till tunnelbana och centrum motiverar bebyggelsen. I direkt anslutning till planområdet finns ett grönstråk som är starkt kuperat med en lutning upp åt sydväst, samt en befintlig parklek som är en viktig målpunkt. Den föreslagna bebyggelsen med dess utemiljö ska ge en mjuk övergång mellan den befintliga bebyggelsen i norr och grönområdet i syd. I detta grepp ingår att bevara så många träd inom planområdet som är möjligt.

Förutom tillskott av bostäder kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och trygghet i Hökarängen samt stärka det befintliga parkstråket som idag kan upplevas som mindre omhändertaget och otryggt.

Plandata

Planområdet är beläget söder om Örbyleden och Helgdagvägen med anslutning till Tisdagsvägen. Området omfattar cirka 5200 kvm och inbegriper del av fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad samt del av fastigheten Seklet 1 som ägs av Stockholms hem. Fastigheten är markanvisad till Besqab för byggande av bostadsrätter.



Vy från syd, planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

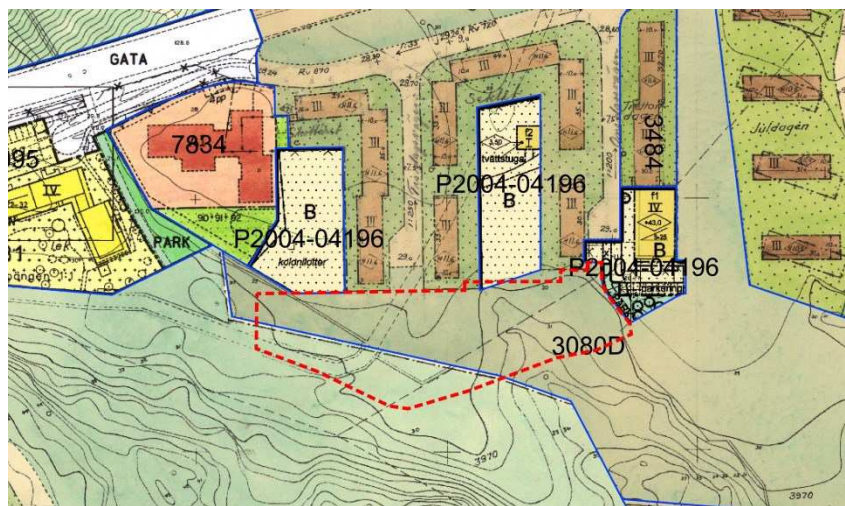
Planförslaget är förenligt med översiktsplanen där planområdet ligger inom område markerat som tät stadsbebyggelse.

Enligt översiktsplanen (strategi 4) behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för den pågående användningen av mark- och vattenområden och sådan kompletteringsbebyggelse bör särskilt planeras för i goda kollektivtrafiklägen.

Bland planeringsinriktningarna i översiktsplanen beskrivs också behovet av en fortsatt utbyggnad av kategoribostäder för studenter, äldre, unga och funktionshindrade som en del i medlen för att uppnå en god bostadsförsörjning i en växande stad.

Detaljplan

För området gäller stadsplan pl 3080D, pl 3121 samt DP 2004-04196. Ingen plan har genomförandetid kvar. Gällande planer föreskriver markanvändning för park samt kvartersmark för bostäder inom föreslaget planområde.



Karta över gällande detaljplaner, planområde markerat.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-09-24 område söder om Örbyleden och Helgdagvägen med anslutning till Tisdagsvägen för bostadsbebyggelse till Besqab.

Förutsättningar

Natur och rekreation

Planområdet ligger intill flera promenadvägar nedanför en norrslänt och karaktären är relativt fuktig lövskog med ängsytter. Förutom spår av reliktböck på tall så har inga andra rödlistade arter hittats. Norrslutningen söder om planområdet har ett visst naturvärde medan planområdet i sig har mer ordinär natur. Planområdet ingår i ett kärnområde för barrskogsarter, detta kärnområde är via en spridningszon genom flera bostadsområden anslutet till Fagersjöskogen. Ett groddjurshabitat sträcker sig från Drevviken fram till och med planområdet. Inga områden för eklevande insekter finns i närheten av planområdet och det ingår inte i Stockholms stads ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO).

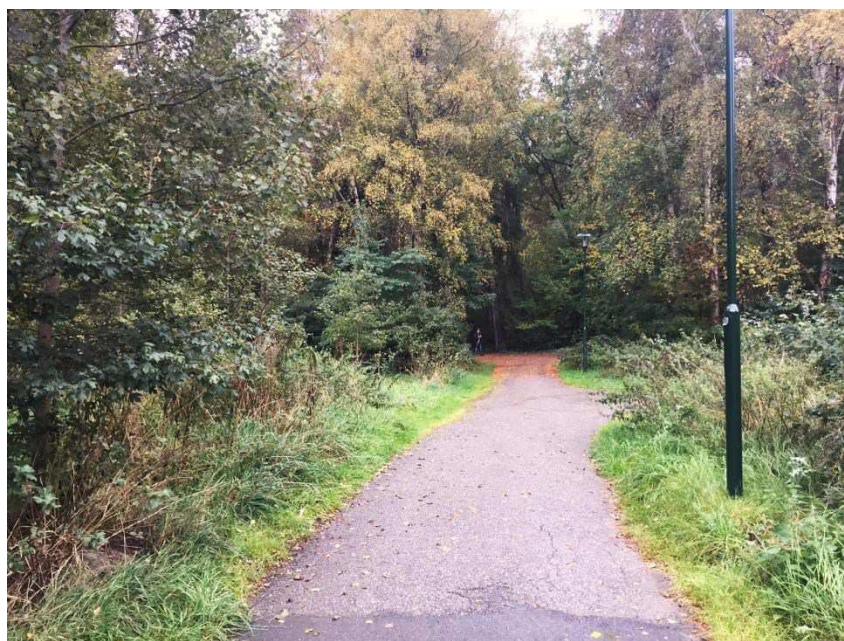


Den befintliga grönstrukturen i Hökarängen med Gubbängsfältet norr om Örbyleden och grönområdet Dagen i direkt anslutning till planområdet som är markerat med gult. Bild: Arkitektstudio Witte.

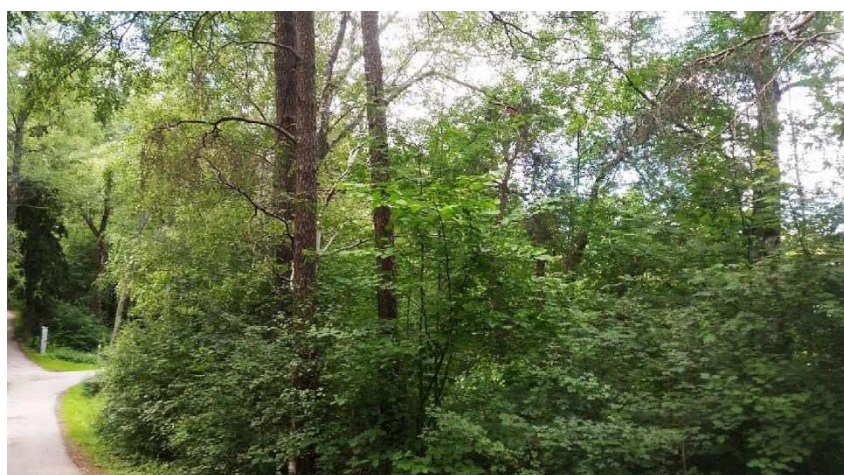
Planområdet är placerat i grönområdet Dagen och har i Stockholms stads sociotopkarta angetts ha kvaliteterna: grön oas, lekplats, naturlek, promenad, rofylldhet, pulkaåkning, odling och djurhållning. Parkleken Starrmyran, som ligger i Dagens grönområde, bedriver djurverksamhet för barn och ungdomar. Där finns bl.a. hästar, getter, kaniner, marsvin, höns samt katter.

Parkleken påverkas inte av planförslaget. Gång- och cykelvägen genom södra delen av planområdet är omgiven av höga träd och grönska och används för promenader, lek och cykelpendling.

Staden bedömer att det är mest angeläget att spara stora träd där det är möjligt och att kompensationsåtgärder i första hand bör utföras vid Skönstaholmsfältet kring de tre nyanlagda dammarna.



Tisdagsvägen i ryggen, gångvägen kopplar det befintliga området till grönområdet.



Naturen inom planområdet. Gång- och cykelvägen till vänster. Bild: CONEC.

Barnkonsekvenser

En barnkonsekvensanalys har utförts för att undersöka hur barn använder området. I planområdets närhet finns förskolan Trädgården och parkleken Starrmyran.

Utöver en trädkoja i grönområdets västra del i norrsluttningen söder om planområdet finns det begränsat med spår av barns lek. Upptrampade stigar över hela området indikerar att folk rör sig där. Det är däremot oklart om det rör sig om barn eller andra grupper. Av intervjuer som gjorts i samband med analysen framkom det att grönområdet upplevs som delvis otryggt, att det är skräpigt och inte särskilt barnvänligt.

De barn som observerats inom grönområdet, vid tidpunkterna för de utförda platsbesöken, har befunnit sig på grönområdets gångvägar tillsammans med vuxna. I huvudsak passerar de genom grönområdet för att nå målpunkter, såsom Starrmyrans parklek.

Utredningen visar att grönområdet inte används av barn i så stor utsträckning som det har potential till. Grönområdet är idag homogent och det saknas en variation av ytor, såsom mer öppna ytor där barn har möjlighet att fritt röra sig, springa och utöva olika aktiviteter. Andra typer av miljöer som saknas är lite mer röjda platser och rum i skogen med exempelvis stockar och stenar som inbjuder till klättring och andra lekar men också till att sitta ner och ta det lugnt. Vildhet är även en viktig kvalitet ur ett barnperspektiv och sådana röjda ytor kan bidra till att barn lockas till att utforska de mer vilda skogspartierna längre in i sina lekar.

Geotekniska förhållanden**Markförhållanden**

Marken i området utgörs av sandig morän, lera, samt berg överlagrat av ett tunt lager morän. Markförhållanden bedöms inte försvåra grundläggningen av ny bebyggelse.

Ingen risk för ras eller skred har uppmärksamrats under planarbetet.

Risken för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709). Enligt VISS oktober 2015 har Drevviken *måttlig ekologisk status* på grund av övergödning och uppnår *ej god kemisk ytvattenstatus* till följd av miljögifter. De miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är *god ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus*, med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidsundantag till 2027 för TBT.

Eftersom ledningsnätet i Tisdagsvägen är kombinerat, leds dagvatten till Henriksdals reningsverk där det renas och leds ut till Saltsjön i Stockholms stad, ytvattenförekomst Strömmen (SE591920-180800).

Enligt VISS november 2015 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. De miljö kvalitetsnormer som förväntas fattas för Strömmen är *måttlig ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidsundantag till 2027 för TBT, bly och antracen.

Dagvatten

Marken där de nya byggnaderna ska upprättas består främst av sandig morän, samt berg överlagrat av ett tunt lager morän. Vattendirektivet säger att ”inga vatten får försämrats”, vilket medför att inga halter av föroreningar bör öka och framförallt inte näringsämnen och miljögifter där det redan finns en känd miljöproblematik.

Planområdet sluttar ner från söder mot norr. Bilden nedan visar nuvarande flödesriktningar för avrinnande dagvatten baserade på de topografiska förhållandena omkring och inom planområdet. I dagsläget leds dagvatten från planområdet genom kombinerade spill- och dagvattenledningar till Henriksdals reningsverk och sedan vidare ut i Saltsjön. Närmast planområdet finns en kombinerad spill- och dagvattenledning i gatan vid Tisdagsvägen.



Översiktskarta över planområdet (markerat med blå linje) med planerad bebyggelse, där blå pilar visar nuvarande flödesriktningar för avrinnande dagvatten. Svarta linjer visar höjdkurvor. Planområdet sluttar ner från söder mot norr. Bild: Geosigma.

Kapaciteten i det befintliga ledningsnätet ska utredas vidare under fortsatt planarbete.

Befintlig bebyggelse

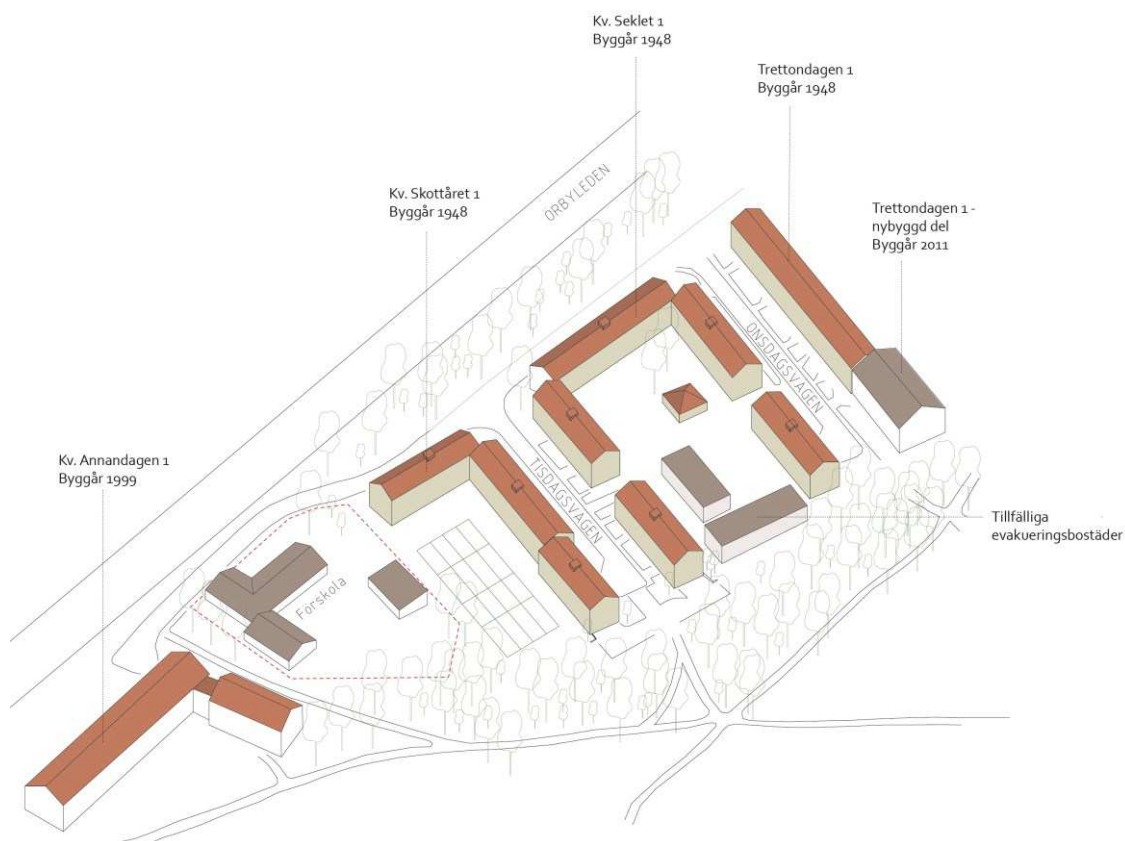
Inom planområdet finns inga befintliga byggnader. I anslutning till planområdet i norr finns det ett flertal trevåningshus som byggdes i slutet av 40-talet. De punkthus på sju våningar ovanför slänten i sydväst är även de byggda under samma tidsperiod. I nordväst finns ett fyra våningshus från år 2001 och strax nordöst finns ett fyra våningshus från år 2011. Samtliga byggnader från slutet av 40-talet är grönklassificerade av Stadsmuseet.



Bebyggelse från 40-talet i anslutning till planförslaget.



Byggnad från år 2001 som ligger väst om planområdet.



Den befintliga bebyggelsen. Bild: Arkitektstudio Witte.

Landskapsbild/stadsbild

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, småstugor och radhus. Bebyggelsen i Hökarängen som helhet har i huvudsak tillkommit mellan 1946-54. Förtätningen av stadsdelen har varit sparsam, det nyaste tillägget i närheten är kvarteret Mjölsäcken 2:1 som byggdes år 2011.

Parkmarken inom planområdet består av en för Stockholm typisk natur med berg i dagen och blandskog som domineras av tall. Där ingrepp har gjorts i landskapet förekommer ofta murar och kanter av granit.



Granitmur i direkt anslutning till planområdet vid nedfart till garage som finns i gavlarna som vetter mot den planerade bebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Området planerades ursprungligen för radhus, men området bebyggdes 1948 istället med trevåningshus avsedda för så kallade halvpermanenta bostäder med mycket låg standard, nödbostäder för socialt särskilt utsatta familjer. Husen byggdes om till normalstandard på 1960-talet, men kvar blev de många skorstenarna som hade krävts för kaminerna och vedspisarna i de ursprungliga små lägenheterna. Exteriört fick husen redan från början en omsorgsfull utformning av arkitekterna Ernst Grönwall och Georg Varhelyi. Husen försågs med karaktäristiska skärmtak, burspråk och små djurfigurer i relief vid portarna utförda av konstnären Gösta Fredberg.

Hökarängens östra del karaktäriseras till största delen av lamellhus från 1940- och 50-talen. Vissa nytilskott i

stadsstrukturen finns, främst i form av lameller, som är byggda invid äldre hus eller större volymer som bildar egna enklaver och kvarter. Till skillnad från Hökarängens centrum är husen på den östra sidan mörkare och mer varierade i kulör- och materialval. Både tegel och olika typer av puts är förekommande.



Stadsmuseets klassificeringskarta över Hökarängens östra delar. Planområdet är markerat med rött.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Offentlig service

Den kommunala grundskolan Gubbängsskolan (F-9) och friskolan Internationella Engelska Skolan (F-9) ligger 500 meter respektive 400 meter från planområdet, även den kommunala Skönstaholmsskolan (F-6) ligger 400 meter bort. Lite längre bort, 750 meter från planområdet, ligger den kommunala Hökarängsskolan (F-9).

Förskolan Trädgården ligger intill planområdet och kan nås via gångväg från nybebyggelsen utan att behöva korsa bilväg. Förskolan Kryddgården och Morgongården ligger 200 meter respektive 400 meter bort.

Vårdcentral finns i Hökarängens centrum vid korsningen Sirapsvägen/Pepparvägen som ligger 500 meter bort. Planområdets läge nära Hökarängens centrum medger kort avstånd till livsmedelsaffärer, många butiker och serviceställen,

kaféer och restauranger. En station med tunnelbanan nås Farsta Centrum.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Genom parken söder om planområdet går ett gång- och cykelstråk som leder söderut mot Farstavägen och vidare mot Farsta Centrum. Via samma gång- och cykelstråk norrut nås Örbyleden från vilken man kan ta sig vidare till cykelväg längs Nynäsvägen som leder mot centrala Stockholm.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger 400 meter från Hökarängens tunnelbanestation oavsett tunnelbaneentré. Stationen trafikeras med tåg mot Farsta och via city till västerort. Från centrum går ett antal bussar mot t.ex. Gullmarsplan, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen. Pendeltåg nås från Farsta strand och Älvsjö.

Gatunät och biltrafik

Området angörs via Tisdagsvägen och Helgdagsvägen som båda är återvändsgator.

Örbyleden som passerar Hökarängens centrum ansluter både till Nynäsvägen (väg 73) och Huddingevägen (väg 226). Båda ansluter i sin tur till bl.a. Södra länken.

Tisdagsvägen och Helgdagsvägen trafikeras av boende men också av föräldrar som lämnar av barn på förskolan samt varutransporter till förskolan. Gatuparkering är tillåten längs med gatan. I slutet av Helgdagsvägen finns enskilda parkeringsplatser för de boende i kvarteret Annandagen.

Störningar och risker

Buller

Planområdet utsätts för måttliga bullernivåer från trafiken på främst Örbyleden, ljud från uttryckningsfordon och klockringning samt ljud från lekande barn.

Farligt gods

Örbyleden är en sekundär transportled för farligt gods som ligger 100 meter ifrån planområdet. Länsstyrelsens riktlinjer är bebyggelsefri zon om minst 25 meter vid transportleder för farligt gods vilket bebyggelsen klarar.

Djurhållning

Djurhållning finns i parkleken som är 150 meter bort från planområdet. Enligt forskning sprids relativt låga halter av hästallergen inom en hästanläggnings närområde, främst inom de närmaste 50-100 meter, men att spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen.

Förorenad mark

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

Luft

Miljöförvaltningen har bedömt att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids inom planområdet.

Planförslag

I bostadskvarteren mellan Tisdagsvägen och Onsdagsvägen är lamellerna konfigurerade delvis som kvarter vilka skapar gårdar som blir skyddade från Örbyledens buller. Mot grönområdet i söder är dock kvarteren något oavslutade. Där föreslås en utbyggnad genom tillägg i form av tre volymer utformade som lameller med sadeltak.



Illustrationsplan. Visar den nya bebyggelsens placering samt hur dess närområde föreslås utformas.
Bild: Arkitektstudio Witte och Urbio.

Byggnaderna uppförs i fyra våningar plus vind. Balkonger och uteplatser ligger placerade främst mot söder och samtliga

lägenheter har utsikt mot naturområdet. Totalt rymmer de nya byggnaderna cirka 90 stycken lägenheter fördelade på 1-4 rum och kök.

Ny bebyggelse

Volymen

De tre byggnadsvolymererna inpassar sig i de befintliga kvarteren och tillför platsen ett nytt torg och aktiverade stråk.

Byggnadernas entréer ligger alla i relation till torget. De nya lamellerna är utformade utifrån samma gestaltungs-koncept som den befintliga bebyggelsen, där lamelltypologin tillsammans med sadeltak, knäckta lameller samt öppningar sinsemellan använts.

Den föreslagna bebyggelsen använder sig av detta sätt för att anpassas till plats och funktion samt ge variation. Hus A längst i öster, där garaget är placerat, är utformad som en rak lamell. Torghuset, hus B, är format som en kortare volym för att tillåta utblickar och passager till grönområdet på båda sidor. Volymen i väster, hus C och D, har ett knäckt fasadliv för att på så sätt inpassa sig till de befintliga gångvägarna och terrängen.



De nya byggnadernas placering gentemot den befintliga bebyggelsen. Bild: Arkitektstudio Witte.

Volymerna utformas som lameller med sadeltak i fyra våningar plus vind. Gavelmotivet är en viktig del av utformningen

eftersom dessa är vad man möter när man går längst med gångvägarna. Gavlarna är utformade med tillägg av en mindre volym i tre våningar, även den med sadeltak. Denna skapar en trappning av volymerna vilket ger intryck av en mindre skala som samspelar med befintliga hus i området.

Fasader

Byggnaderna har en återkommande färgsättning som är baserad på en färgskala i fyra kulörer. Samtliga gavlar utförs i en ljus slät struktur i puts eller målad betong, även fönster och balkonger på gavlarna utförs i samma ljusa ton. Byggnadernas långsidor är däremot mer kulörta men följer även idén om ett monokromt utförande. Gestaltningmässigt viktigt är att husens långsidor tillsammans med tak är i samma kulör, gäller även alla detaljer och balkonger på dessa fasader. Långsidorna utförs i en matrisgjuten betong där de små nivåskillnaderna i materialet ger skuggningar och mönster som framträder olika beroende på årstid och klockslag.



Matrisgjuten betong som fasadmateriäl.

Kulörschema för långsidor: hus A - mörkröd, hus B - tegelröd, hus C och D - ockra. På taken läggs släta pannor i kulör lika respektive hus.

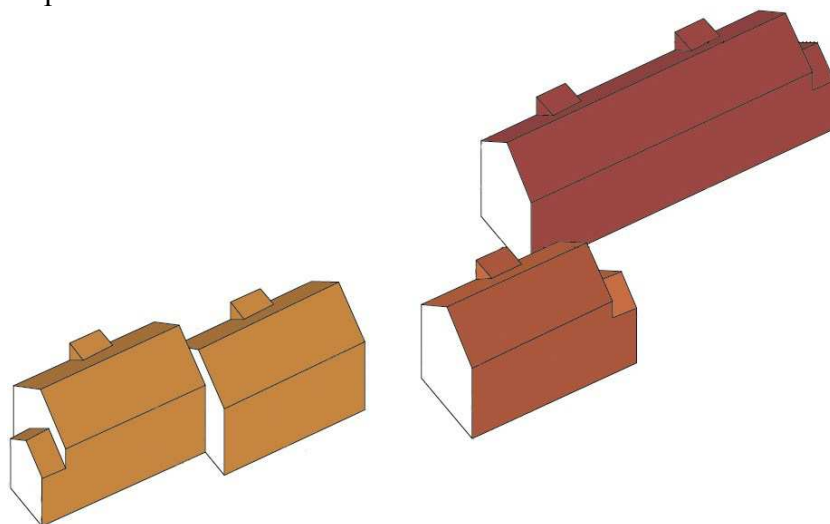


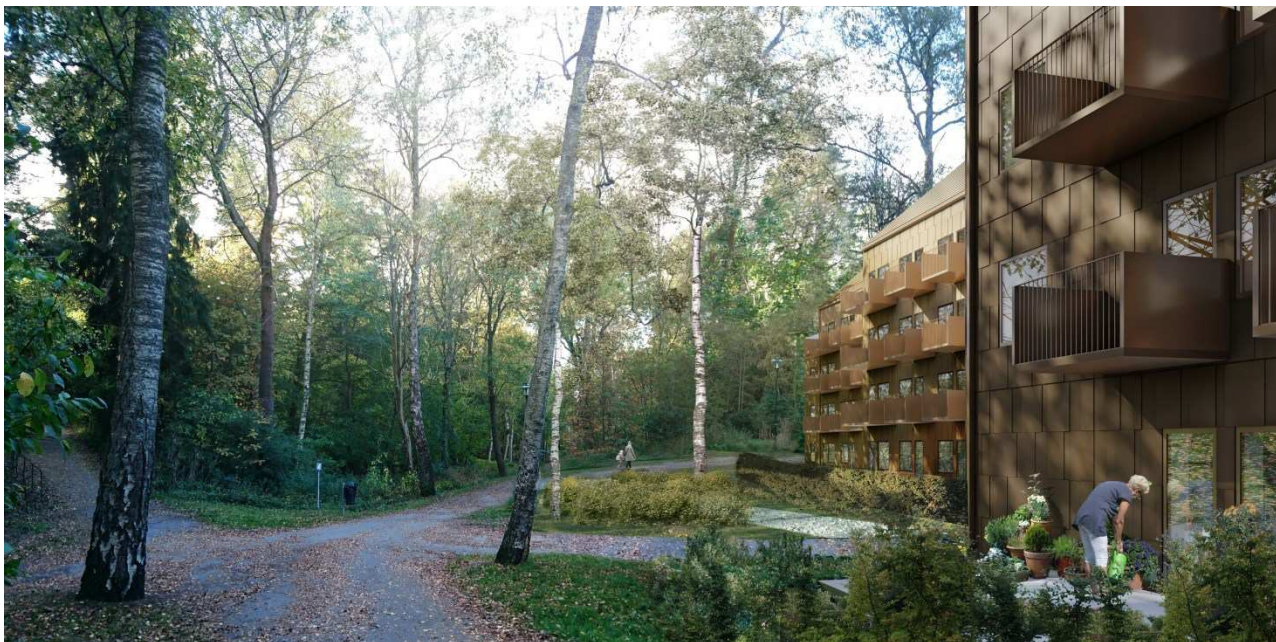
Bild: Arkitektstudio Witte.

Byggnadens gestaltungsprinciper:

- Sadeltak
- Långfasader i samma kulör som tak, även fönster och balkonger
- Gavelpartier i tre våningar



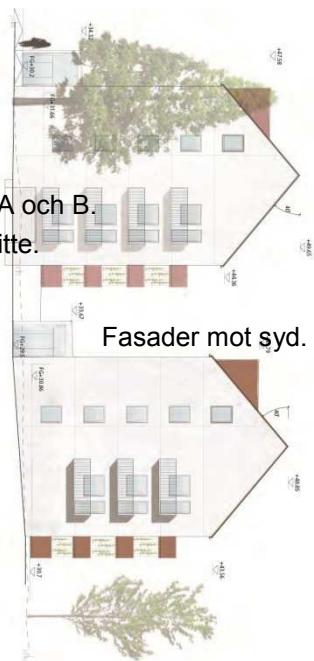
Vy mot öst som visar de mindre gavelpartierna. Bild: Arkitektstudio Witte.



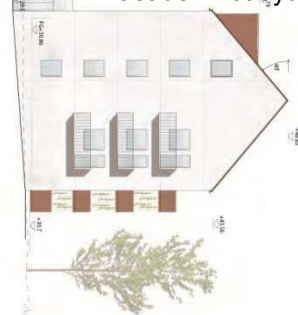
Vy från gångvägarna söder om planområdet. Bild: Arkitektstudio Witte.

avlar mot väst, hus A och B.

Bild: Arkitektstudio Witte.

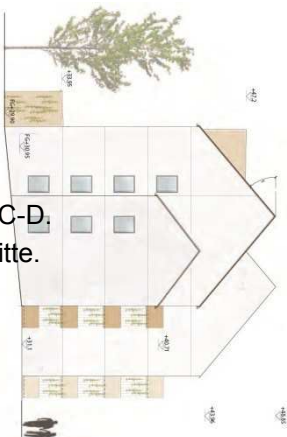


Fasader mot syd. Bild: Arkitektstudio Witte.



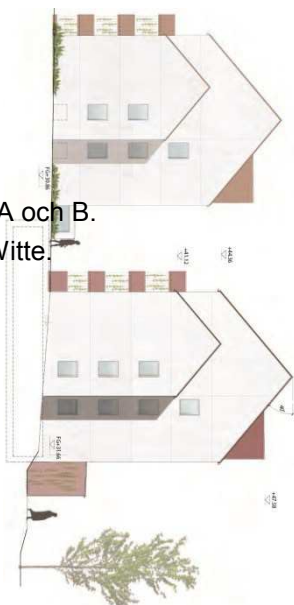
avlar mot väst, hus C-D.

Bild: Arkitektstudio Witte.



avlar mot öst, hus A och B.

Bild: Arkitektstudio Witte.

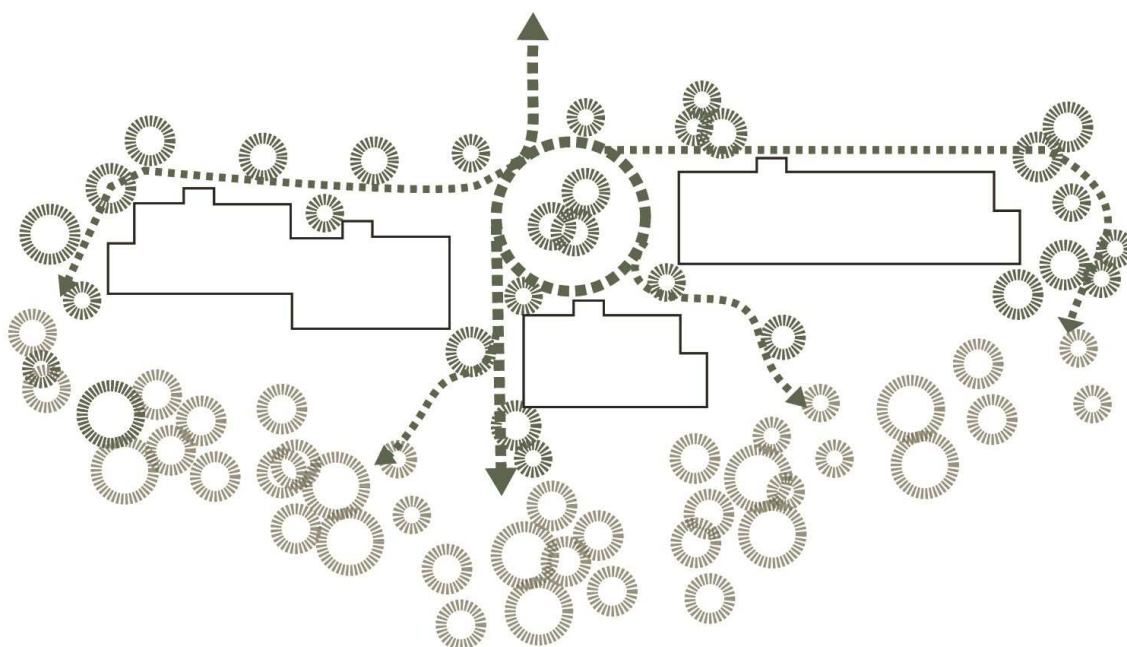


Fasader mot norr. Bild: Arkitektstudio Witte.



Gemensamma platser

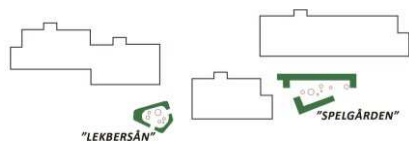
Förslagets utemiljö kopplar till den befintliga karaktären i området där planförslaget kopplar samman grönområdets kvaliteter och den befintliga bebyggda miljön. Detta skapar en mjuk övergång från det bebyggda till naturen. Befintliga gångvägar förlängs och kompletteras med nya för att skapa ett naturligt flöde genom kvarteret, både för boende och för förbipasserande. I kvarterets mitt skapas ett torg som pryds av höga träd av typen kinesisk sekvoja. Torget blir en offentlig knutpunkt i kvarteret och inbjuder till vistelse och aktivitet. Härifrån sköts även sophantering och infart till det underjordiska garaget. Markmaterialet består av platsgjuten betong omgärdad av smågatsten för att skilja torget från omgivande beläggning. Mellan byggnaderna i söder, och i anslutning till den befintliga skogspromenaden skapas två gemensamma uteplatser för lek och vistelse som kan utnyttjas av både boende och förbipasserande. Lägenheter i bottenplan får en egen uteplats i söderläge med planteringsmöjligheter. Uteplatserna omgärdas av en lägre friväxande häck som följer skogsvägen för att skapa en mjuk övergång mellan kvartersmark och den offentliga promenadslingan utanför.



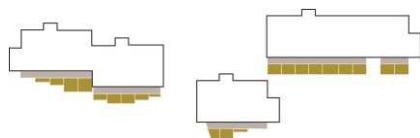
Rörelsemöjligheter inom planområdet. Projektets mitt är torgbildningen från vilken en kan ta sig vidare till och förbi de nya byggnaderna mot målpunkter såsom Hökarängens centrum, Gubbängsfältet och parkleken Starrmyran. Bild: Urbio.



Vy från norr som visar det nya torget som byggnaderna är samlade kring. Bild: Arkitektstudio Witte.



De två gemensamma platsbildningarna för både boende i huset och för förbipasserande. Bild: Urbio.



Privata uteplatser som är två meter breda för de som bor på första våningen (grått) och en utökning där det finns plats (grönt). Bild: Urbio.

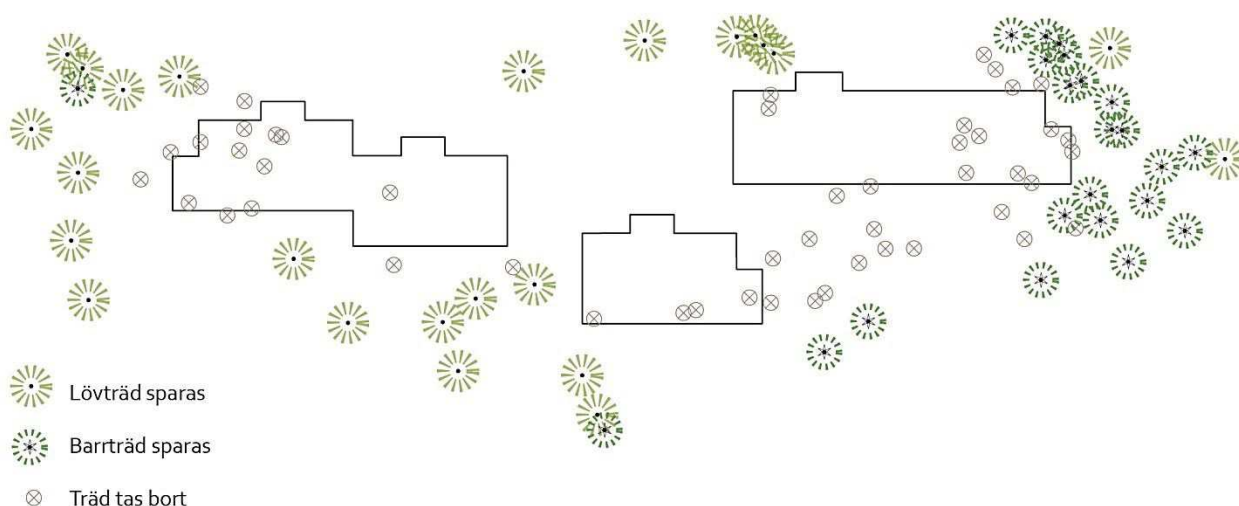
Bostadsgårdar och flertalet privata uteplatser ligger ut mot söder och angränsar till grönområdet. Över torget går ett allmänt gångstråk som bibehåller kopplingen till gångvägsnätet i grönområdet bakom. Intentionerna är att bevara det befintliga gångvägsnätet som leder till centrum i öster, Skönstaholm i väster samt Starrmyrans parklek som är en omtyckt plats för familjer och barn i Hökarängen.

Två rumsligheter i söder för lek och vistelse blir gemensamma uteplatser för de boende i kvarteret. Här kan även förbipasserande sätta sig för att vila en stund längs promenaden i skogsstråket utanför. Längs fasader i söder avsätts en 2 meter bred remsa till uteplatser. Gräsytor med möjlighet till odling möjliggörs vid större uteplatser. Uteplatserna ringas in av buskplanteringar som skyddar privata zoner samtidigt som de knyter an till skogen och befintlig gångväg i söder.

Träd

Då den nya bebyggelsen placeras på naturmark är det viktigt att bevara så många träd som möjligt för att göra övergången mellan

bebyggelsekvarteren till natur mjukare. I den östra delen av planområdet finns en brant med många tallar som ska bevaras i största möjliga utsträckning. Projektet tillför nya träd inom de gemensamma ytorna.



Bilden visar placeringen av befintliga träd inom planområdet samt vilka som behålls och vilka som inte kan sparas vid byggnation. Bild: Arkitektstudio Witte.

Trygghet

Gångstråken som förbinder östra Hökarängen med centrum och tunnelbanan uppfattas idag av många som mörka och otrygga. Genom att placera den nya bebyggelsen längs med gångstråken och vända vardagsrum och uteplatser ditåt skapas mer aktiva och tryggare gångstråk.

Bil- och cykelparkering

Tisdagsvägen förlängs och blir ett entrétorg som möjliggör en infart till ett nytt garage med 25 bilparkeringsplatser samt två markparkeringar i närheten av bostadsentréerna. Cykelparkering finns både i låsbart förråd i husen (1 plats per lägenhet) samt 80 stycken på gården.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse allmänt

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. Nedan redovisas markens och byggnadens särskilda gestaltungsprinciper.

Utformning av byggnader

De nya byggnaderna ska ha en tydlig uppbyggnad med bottenvåning, fasad och tak. Byggnadsdelar och detaljer ska vara

väl lösta och integrerade i helheten samt utföras med en hög arkitektonisk kvalitet och helhetsupplevelse.

Byggnadernas placering ska anpassas till de föreliggande förhållandena på platsen. De tre byggnaderna är fyra våningar höga med vind där vinden inte får inredas med bostadslägenheter. Varje byggnadskropp ska förses med varsin utkragande volym på tre våningar med samma gestaltsuttryck som huvuddelen av byggnaderna. Entréerna ska markeras med utkragande parti med en våning.

Utformning av tak

Tak ska vara markerade sadeltak med en lutning mellan 35-45 grader. Takbeläggningen, takfot och stuprör ska vara i samma färg som byggnadens långsidor. Tak på utkragande parti vid entréer ska vara platt. Utskjutande teknikutrymmen ska vara av samma material och kulör som taket.

Utformning av fasader

Den huvudsakliga gestaltningsprincipen för fasader är att de i nord och syd har samma material och kulör vilket även inkluderar de utskjutande partierna på gavlar. Gavelfasader och långsidor ska stå i kontrast mot varandra. Fönster och balkonger ska vara i samma färg som fasaden de sitter på. Elementskarvar får förekomma om de är gestaltade som en del av det arkitektoniska uttrycket. Fasader ska utföras i kulörer som samspelar med befintlig bebyggelse i östra Hökarängen. Färgpaletten skall vara dov och åt den varmare färgskalan.

Balkonger

Balkongerna ska upplevas som en del av fasaden genom att ha samma färg som fasaden de sitter på. Balkongens långsida ska ha genomsiktliga pinnräcken. Inglasning är inte tillåtet.

Bottenvåning

Bottenvåningen får ej vara förhöjd (dvs. bjälklag/färdigt golv får inte ligga högre än marken utanför). Detta för att entréerna ska vara tillgängliga.

Garage

Garage ska finnas under den östra byggnaden. Konstruktionen för den delen som skjuter ut mot syd ska klara 0,3 meter jorddjup för att uteplatser ovanför ska kunna användas till plantering.

Omgivande miljö, park och gaturum

Utformningen har som ambition att länka samman det nya med det befintliga och ska ta fasta på Hökarängens karaktär vad gäller

material och mötet mellan hus och natur. Den typiska stockholmsnaturen med berg i dagen och blandskog som domineras av tall ska bevaras och återskapas när det nya landskapet utformas.

Utpökade träd inom n-bestämmelsen på planen ska bevaras.

Granit förekommer i Hökarängens landskap idag, både med berg i dagen och även byggda element som t.ex. ytor belagda med smågatsten och murar och kanter av granit. Granit kan därför medvetet nyttjas för att på ytterligare ett sätt knyta an till Hökarängens befintliga karaktär.

Miljö för barn

För att skapa ett mer attraktivt grönområde för barn föreslås att i anslutning till gångvägarna skapas rumsbildningar som inbjuder till lek och som också leder in till de bakomliggande, mer vildvuxna skogspartierna som får behålla mer av sin karaktär. Där gångvägarna korsar varandra föreslås att en mer öppen yta skapas och att norrslutningen sparas.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet kvarstår med samma funktion som idag men kan flyttas något. Cykelparkering anordnas både inomhus och utomhus med 1,5 cykelparkeringar/lägenhet.

Gatunät

Gatunätets struktur påverkas inte av planen.

Biltrafik

Den nya bebyggelsen angörs från Tisdagsvägen. Parkeringstalet för nytillkommande bostäder är 0,3 bilplatser/lägenhet, vilket motiveras av närheten till tunnelbanan och den stora andelen små lägenheter.

Tillgänglighet

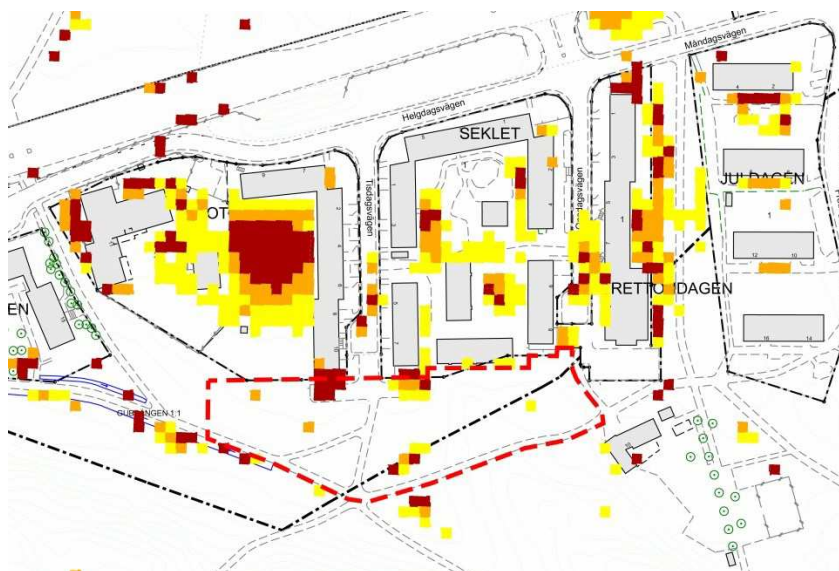
De nya byggnaderna har entré i markplan där det finns hiss. Tillgänglig väg till centrum och tunnelbana finns redan idag.

Dagvatten

Stockholms dagvattenpolicy förespråkar LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och planområdet utgörs av sandig morän, lera, samt berg överlagrat av ett tunt lager morän

vilket betyder att marken har en god förmåga till naturlig infiltration. Förändringen i markanvändning i och med förtätningen av planområdet medför en högre andel hårdgjorda ytor inom planområdet.

Då planförslaget innehåller en relativt stor del gröna ytor, främst i de södra delarna av planområdet, finns möjlighet till en gårdsmiljö där dagvatten kan vara en integrerad funktion för tillförsel av vatten till växtligheten. Att bevara träd inom planområdet är gynnsamt för dagvattenhanteringen då det binder och förbrukar stora mängder markvatten, samtidigt som regn fördröjs i trädkronorna. Överskottsvatten från dessa stråk kan ledas till omkringliggande grönytor.



Skyfallskarta som visar sannolika punkter där vatten ansamlas. Sannolikheten är högst i de röda punkterna. Planområde utmarkerat med röd linje.

För att fördröja det dagvatten som vid ett 20-årsregn bildas inom planområdet krävs en utjämningsvolym på cirka 85 kbm. Ett lämpligt sätt att åstadkomma detta är att anlägga ett fördröjningsmagasin samt växtbäddar, i asfaltsytan i planområdets norra del där det baserat på planområdets topografi bedöms vara lämpligast att placera anläggningen. Utöver att fördröja och reducera dagvattenflödena ger växtbäddarna och makadamen även en rening av dagvattnet genom filtrering, sedimentation och växtupptag. Dagvattnet från de takytor som lutar åt söder föreslås ledas ut i grönytorna för infiltration. Detta bör också tillämpas om andra stuprör byggs i anslutning till grönytor.



Översiktlig principskiss med ungefärlig placering av fördröjningsmagasin (blåstreckad yta). Det streckade området omfattar en area på cirka 670 kvm. Bild: Geosigma.

Buller

Vid samtliga fasaderna blir ekvivalentnivån 51-55 dB(A).

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad. Bild: Åkerlöf Hallin Akustik.

Teknisk försörjning

El/Tele/Energi

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. De tillkommande bostadshusen ansluts till befintliga ledningar i respektive gata.

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet.

Fjärrvärme finns i området och de tillkommande bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer ske genom underjordsbehållare.

Tömning sker med sopbil som kan vända runt vändplatsen.

Närmaste återvinningsstation ligger i Hökarängens centrum och närmaste återvinningscentral ligger i Bandhagen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Grönområdet kommer att bli smalare genom byggnationen, vilket utan kompensationsåtgärder innebär en negativ påverkan.

Byggnationen minskar barrskogshabitatet något och minskar andelen möjliga övervintringsplatser för groddjur. Några träd som är av visst ekologisk värde tas ned som kommer att kompenseras för inom närliggande grönområden.

Områden som inte ska bebyggas stängslas in under byggskedet så att mark och träd inte skadas. Möjligheten att minimera intrång

samt bevarande av befintliga träd och undervegetation ska studeras i det fortsatta arbetet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Drevviken eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i området. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön (ytvattenförekomsten Strömmen) via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen ligger mitt i Hökarängens kulturhistoriskt värdefulla miljö och kommer påverka upplevelsen av stadsdelen. I Hökarängens omistliga kvaliteter ingår husens känsliga placering i naturmarken. När området byggdes ut uppstod inte problem med att få bebyggelsen och naturen att samspela med varandra, något som i ny bebyggelse visat sig svårare. I ny bebyggelse är risken till exempel större för att kvartersmarken inhägnas trots att intentionerna varit att undvika det. Kvartersmarkens avgränsning i planen har därför undersökts noga.

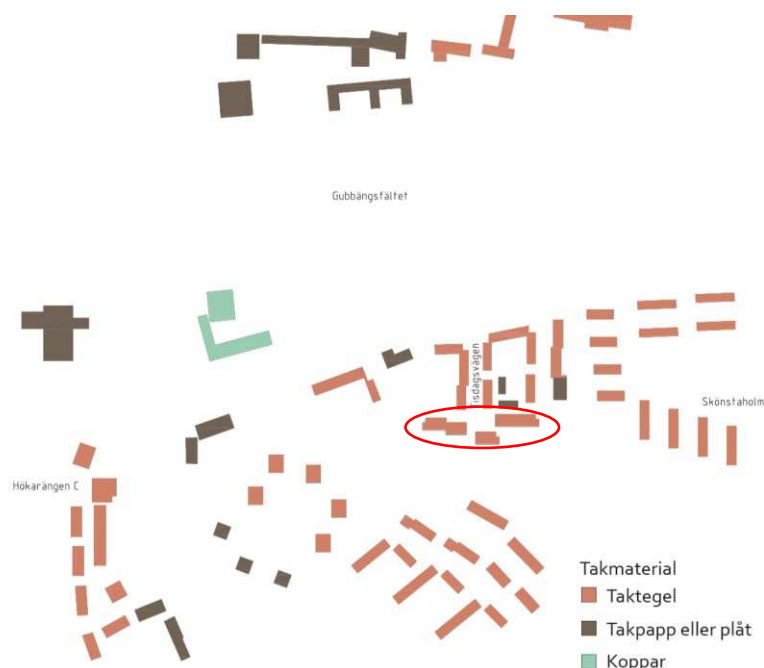
Bebyggelsen utformas i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till den befintliga bebyggelsen avseende skala och uttryck men får även ett modernt anslag. Den bebyggelsetypologin som planen medger finns redan i planens närhet och kan därför inte anses främmande för platsen. Detta genom att den föreslagna bebyggelsen håller sig till lamell med sadeltak, förskjutna volymer samt skapar öppningar för utblickar och passage.



Den befintliga bebyggelsestrukturen i Hökarängen. Bild: Arkitektstudio Witte.



Den nya bebyggelsens placering i Hökarängen, markerat med svart. Bild: Arkitektstudio Witte.



Takmaterial bland den befintliga bebyggelsen. Nya bebyggelsen markerad med röd cirkel. Bild: Arkitektstudio Witte.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna byggnationen har långsidorna i norr-sydläge med uteplatser och balkonger i syd. Gavlarna är försedda med fönster. Den närmaste bebyggelsen ligger norr om planområdet och kommer att påverkas av viss skuggverkan främst under första delen av dygnet. Nybyggnationen kommer inte skuggas av den befintliga bebyggelsen men kan påverkas av den skogsbeklädda norrlutningen söder om planområdet.

Barnkonsekvenser

Att planförslaget tar mark i anspråk innebär att möjligheten att nyttja grönområdet för lek och vistelse begränsas, även under byggskedet. Planförslagen innebär också att bebyggelsen blir mer närvarande i grönområdet och möjligheten att uppleva avskildhet, vildhet men också ro begränsas. I och med att grönområdet inte används i en större omfattning bedöms emellertid de negativa konsekvenserna bli begränsade. Planförslaget bedöms samtidigt innebära ett tillfälle att utveckla grönområdet till ett mer attraktivt grönområde, inte minst ur ett barnperspektiv.

Tidplan

Plansamråd	15 november – 9 januari
Granskning	Kvartal 2 2017
Antagande	Kvartal 3 2017

Genomförande

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal som krävs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Byggaktören bekostar och genomför de återställningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Avtal

En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3080D, Pl 3121 samt DP 2004-04196 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 som ägs av Stockholms kommun samt del av Seklet 1 som ägs av AB Stockholmshem.

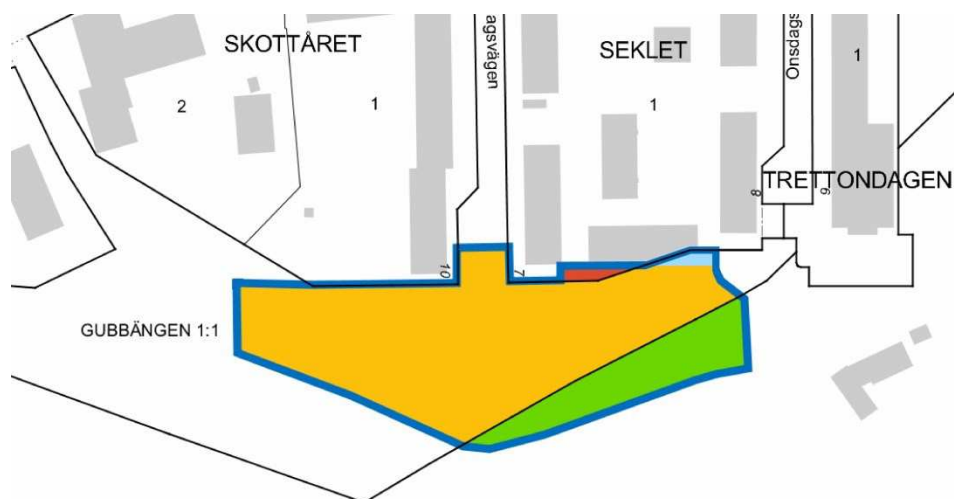
Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder inom kvartersmark. På den allmänna platsen medges gång- och cykelväg samt parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostadsändamål ska till största delen utgöra en fastighet som bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Fastigheterna Gubbängen 1:1, Farsta 2:1 samt Seklet 1 ska avstå mark till nya fastigheten. Vidare ska ett område kvartersmark föras till bostadsfastigheten Seklet 1.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Kvartersmark inom planområdet bildar en fastighet för bostadsändamål (blå avgränsning). Denna bildas av del av Seklet 1 (rött område), del av Gubbängen 1:1 (gult område) samt del av Farsta 2:1 (grönt område). En del av Gubbängen 1:1 (ljusblått område) förs till Seklet 1.

Rättigheter

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för fastigheterna Skottåret 1 och Seklet 1 rätt till utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av planen förväntas inte medföra några investeringskostnader för staden.

Byggaktören står för exploateringskostnaderna inom

detaljplaneområdet. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggaktören.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med byggaktören. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan ledningsägare och byggaktören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Markersättningar emellan exploatörerna och staden regleras i exploateringsavtal. Exploatörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och exploatörerna.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på byggaktörens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte behöva göras med anledning av de nya byggrätterna.

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.