

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl. invid kvarteret Hökarboden i stadsdelen Hökarängen i Stockholm, Dp 2015-18740**

#### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>2</b>
Remissinstanser .....	2
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>3</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>4</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>7</b>

#### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 120 lägenheter fördelade på tre flerbostadshus vid Russinvägen i Hökarängen. Planförslaget skickades ut för granskning 29 mars 2017 - 26 april 2017. Under granskningen har fem yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. En remissinstans framför synpunkter i sak gällande ett hastighetssäkrat övergångsställe i närheten av planområdet. Kontoret bedömer att detta inte är motiverat då Russinvägen har en hastighetsgräns på 30 kilometer timmen och är en återvändsgata samt att förslaget inte bidrar till mer bil-, gång- eller cykeltrafik där passagen föreslås.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.  
Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att komplettera Hökarängen med nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av cirka 120 lägenheter fördelade på tre flerbostadshus längs med Russinvägens nordöstra sida, mittemot befintliga punkthus. Marken där de nya husen föreslås är idag oexploaterad och ligger i en brant sluttning i utkanten av ett grönområde. De nya husen föreslås som lamellhus med förgårdsmark mellan fasad och gata för att följa Hökarängens gällande planstruktur. Under delar av husen och förgårdsmarken möjliggörs ett parkeringsgarage.

Detaljplanens syfte är även att reglera utformningen av föreslagna hus så att de anpassar sig till Hökarängens särdrag. Detta görs genom att reglera takvinklar, gavelbredder och fasadmateriäl, liksom husens placering så att förgårdsmark och ett bredare mellanrum med naturmark mellan två av husen skapas. Därtill ska markens ursprungliga nivåer bevaras i så stor utsträckning som möjligt, då det är karaktäristiskt för Hökarängen att husen placeras efter terrängens förutsättningar. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att justera gränsen för gatumark för att möjliggöra en breddning av gångbanan längs Russinvägen.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 och utgör cirka 4 000 kvadratmeter. Planområdet har ett centralt läge i Hökarängen och ligger nära tunnelbanan. Att bygga längs Russinvägen stärker gatans rumslighet och nyttjar den mer effektivt.

### Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 29 mars 2017 - 26 april 2017. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Gubbängens bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### Remissinstanser

Länsstyrelsen  
Ingen erinran.

Trafikverket  
Ingen erinran.

#### AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fortum har befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar inom planområdet. För att kunna planera eventuella omläggningar och dragningar av ledningar samt säkra befintlig drift är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i anläggningarna utförs av Fortum Värme och bekostas av byggaktör enligt gällande avtal. I övrigt ingen erinran.

#### Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har tidigare yttrat sig om underlag för behovsbedömning och i samrådsskedet och har inget ytterligare att tillägga.

#### Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på planförslaget som föreslår kompletterande bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge samt på förslaget att utöka och omdisponera gatuutrymmet för att bredda Russinvägens norra gångbana vid föreslagen bebyggelse. Kontoret ser gärna att en hastighetssäkrad gångpassage/övergångsställe över Russinvägen i anslutning till parkvägen som kopplar till Starrmyrans parklek och Skönstaholm utreds närmare. Parkvägen utgör en länk i en gen koppling mellan Skönstaholm och Hökarängen men brister i tillgänglighet.

#### Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Bryt inte mot översiktsplanen genom att bygga vidare på närområdets dysfunktionella förortsstruktur
- Ge fastigheten samma charm som Hökarängens centrum har
- Bygg inte sämre och fulare nyfunkiskopior av de närmast liggande husen
- Bygg vackra, klassiska eller moderna hus som bryter mot det rådande och ger större stadsmässighet
- Gör minst en lokal i bottenvåningen
- Låt förgårdsmarken utgå
- Förtäta inte området då det i Hökarängens ursprungsidé ingår att ha naturen inpå knuten
- Försämra inte trafiksituationen och åtgärda bristen på p-platser
- Låt naturen i branten vara kvar
- Bygg endast närmast brandstationen och längst i öster
- Låt inte de nya husen skugga kvarteret Annandagen

- Bredda gångbanan längs Russinvägen hela sträckan ner till Lingvägen
- Anordna bilparkering för rörelsehindrade i garaget och inte på förgårdsmarken
- Ersätt eventuella ekar som tas bort med nya så att sambandet för eklevande arter inte försvagas
- Grönkompensera genom att rusta upp gång- och cykelvägen söder om kvarteret Annandagen samt jämna ut den branta backen öster om planområdet

## **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

### **Ledningar**

Fortums yttrande om befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar i området noteras.

### **Trafik**

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med exploateringskontoret bedömt att planförslagets konsekvenser för tillgängligheten på gångvägen till Skönstaholm är begränsade varför trafikkontorets önskemål om ett upphöjt övergångsställe över Russinvägen inte kommer att tillgodoses inom ramen för denna detaljplan.

Russinvägen har en hastighetsgräns på 30 kilometer timmen samt är en återvändsgata. Förslaget bidrar inte heller till mer bil-, gång- eller cykeltrafik där passagen föreslås.

Under samrådet inkom synpunkter om att trafiken i området skulle öka samt att brist på parkeringsplatser skulle uppstå.

Stadsbyggnadskontorets hållning är att trots att förtätning av ett område medför en viss ökning av trafik så är ökningen i detta fall inte betydande samt något som får accepteras när en stad växer. Parkeringsplatser för tillkommande boende ska byggaktören ordna inom den egna fastigheten och för detta föreslås ett garage. I garaget föreslås även att platser för bilpool för de boende finns, vilket förhoppningsvis minskar behovet av att äga egen bil.

Ytterligare synpunkter som inkom under samrådet handlade om att bredda gångbanan längs Russinvägens norra sida hela sträckan ner till Lingvägen och inte enbart invid föreslagen ny bebyggelse samt att anordna bilparkering för rörelsehindrade i garaget under bostäderna och inte på förgårdsmarken. En breddning av gångbanan från planområdet ner till Lingvägen har studerats. Åtgärden skulle innebära att en bergknalle behöver sprängas bort samt flera träd tas ner, vilket har bedömts vara ett för stort ingrepp för att utföras inom ramen för denna detaljplan. Bilparkeringsplatser för rörelsehindrade föreslås i garaget som är beläget i huset längst österut. För de två västra husen blir avståndet till garaget långt, vilket är anledningen till att två platser för rörelsehindrade föreslås på förgårdsmarken.

### Arkitektur och planstruktur

Under samrådet inkom synpunkter som menade att planförslaget bryter mot översiktsplanen genom att bygga vidare på närområdets dysfunktionella förortsstruktur, att förgårdsmarken borde utgå samt att förslaget borde få samma charm och lokala uppskattning som Hökarängens centrum. Yttrandet menade att förslaget inte borde innehålla sämre och fulare nyfunkiskopior av närmast liggande hus utan att det istället borde byggas vackra, klassiska eller moderna hus som bryter mot det rådande och ger större stadsmässighet samt att minst en lokal i bottenvåningen borde finnas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte bryter mot översiktsplanen då den nya bebyggelsen som förslaget innebär infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan, i enlighet med översiktsplanen. Förslaget innebär även en rimlig anpassning till omgivande bebyggelse då de grundläggande karaktärsdragen kommer att finnas kvar, även detta i enlighet med översiktsplanens ambitioner. Planförslaget är även i linje med Byggnadsordningens ambitioner, vilka säger att det vid mindre kompletteringar ska tas hänsyn till kvaliteter i omgivningens befintliga karaktär och att ett medvetet förhållningssätt till befintlig bebyggelse behövs. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget väl uppfyller dessa ambitioner. Förgårdsmarken tillskapas dels för att exploateringen ska anpassas till rådande planstruktur och dels för att kvalitativa utemiljöer för de boende ska finnas då denna sida av husen erbjuder plan mark samt ett bra solläge. Kontoret bedömer att det inte finns en efterfrågan på lokaler i aktuellt läge.

Andra inkomna synpunkter under samrådet menade att det är olämpligt att förtäta området, då det i Hökarängens ursprungsidé ingår att ha naturen inpå knuten samt uttryckte önskemål om att det endast ska byggas närmast brandstationen och i den östra delen av planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget visserligen innebär att en del natur försvinner, men att det har anpassats till Hökarängens ursprungliga idé genom att så mycket natur som möjligt sparas. Planen reglerar husens placering så att det bildas förgårdsmark där plats finns för växtlighet liksom ett bredare mellanrum mellan två av husen där natur sparas, vilket i sig innebär att ett grönt samband mellan båda sidorna av Russinvägen kan finnas kvar. Därtill reglerar detaljplanen markens utformning på baksidan av husen genom en planbestämmelse som anger att ursprunglig marknivå huvudsakligen ska bevaras, vilket innebär att husen ska placeras utifrån hur terrängen ser ut.

Stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att det är lämpligt att uppföra hus längs hela den aktuella sträckan av Russinvägen.

Anledningarna till det är dels att marken består av en brant sluttning som inte används i särskild stor utsträckning och dels att tillkommande hus stärker gatans rumslighet och nyttjar befintlig gata mer effektivt.

#### Olägenhet för grannar

Under samrådet inkom synpunkter om att de nya husen inte borde skugga kvarteret Annandagen samt att den nya bebyggelsen skulle inkräkta alltför mycket på det kvarteret.

Stadsbyggnadskontoret hänvisar till de solstudier som tagits fram som visar att den planerade bebyggelsen klockan 12 och klockan 15 vid vår- och höstdagjämning skuggar delar av huset på kvarteret Annandagen men att planerad bebyggelse sommartid inte kastar någon skugga över Annandagen. En viss skuggning tillkommer när ett område förtätas och får anses vara acceptabel. Påverkan av skuggning har minskat då husen har sänkts en våning i granskningsförslaget jämfört med samrådsförslaget.

Vidare är det mellan föreslagen bebyggelse och gränsen till kvarteret Annandagen som närmst cirka 35 meter. Kortaste avståndet mellan byggnaderna blir minst 50 meter vilket stadsbyggnadskontoret anser vara ett acceptabelt avstånd mellan bostadshus. Bedömningen är därmed att föreslagen bebyggelse inte inskränker för mycket på kvarteret Annandagen.

#### Natur

Under samrådet inkom synpunkter om att naturen i branten borde få vara kvar samt att eventuella ekar som tas bort bör ersättas med nya så att sambandet för eklevande arter inte försvagas. Farsta stadsdelsförvaltning föreslog att grönkompensation kunde ske genom att rusta upp gång- och cykelvägen söder om kvarteret Annandagen samt jämna ut den branta backen öster om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en del träd närmast Russinvägen kommer att behöva fällas inför exploatering men att större delen av trädbeståndet i slänten kommer att finnas kvar. Bedömning har gjorts att lämplig grönkompensation för de träd som kommer att behöva fällas är att plantera nya tallar längs Lingvägen i Hökarängen, vilket på sikt kan stärka habitatnätverket för barrskogslevande fåglar i Hökarängen och knyta samman de bebyggda områdena med Fagersjöskogen. Stadsdelsförvaltningens förslag gällande upprustning av gång- och cykelväg samt utjämning av backe innebär ingen kompensation för bortfall av naturvärden, varför det inte blir aktuellt i nuläget.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Under samrådet inkom synpunkter som handlade om föreslagen bebyggelses skuggningsverkan och inkräktande på befintlig bebyggelse i kvarteret Annandagen samt om den natur som tas i anspråk. Stadsbyggnadskontoret bedömde då att planförslaget inte inkräktar på kvarteret Annandagen. Bedömningen grundade sig på solstudier samt på att avståndet mellan föreslagen bebyggelse och huset i kvarteret Annandagen som närmst är cirka 50 meter vilket kontoret ansåg vara ett acceptabelt avstånd.

Kontoret konstaterade även att förslaget innebär att flera träd kommer att behöva fällas och att grönområdet därmed blir smalare och habitatnätverket för barrskogsfåglar kan försvagas. Några remissinstanser gav synpunkter på att föreslagna kompensationsåtgärder inte kompenserar för en minskning av dessa naturvärden. Kontoret svarade att åtgärder som innebär en kompensation skulle studeras och presenteras i detaljplanens granskningshandlingar vilket även gjordes.

Under samrådet inkom vidare synpunkter på att husens föreslagna höjd med fem våningar avvek för mycket från befintlig skala i Hökarängen, varför husen sänktes med en våning i granskningsförslaget.

Under granskningen inkom en erinran från trafikkontoret som önskade en hastighetssäkrad gångpassage/övergångsställe över Russinvägen i anslutning till parkvägen öster om planområdet. Stadsbyggnadskontoret gjorde tillsammans med exploateringskontoret bedömningen att en sådan inte är motiverad då Russinvägen har en hastighetsgräns på 30 kilometer timmen och är en återvändsgata samt att förslaget inte bidrar till mer bil-, gång- eller cykeltrafik där passagen föreslås.

Förslaget utgör en viktig del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Därtill bidrar förslaget till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafiknära läge. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan.

Utifrån ovanstående bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget är väl avvägt utifrån de synpunkter som inkom under detaljplanens samråd samt den synpunkt som inkom under granskningen, vilka inte tillgodosetts i planförslaget. Inkomna synpunkter under granskningen föranleder inga ändringar av förslaget och kontoret föreslår därför att förslag till detaljplan antas.

Petter Lindencrona  
planchefAnna Olmårs  
stadsplanerare