

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl. invid kvarteret Hökarboden i stadsdelen Hökarängen (120 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Petter Lindencrona

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 120 lägenheter fördelade på tre flerbostadshus samt att möjliggöra en breddning av gångbanan längs Russinvägen i Hökarängen.

Planförslaget innebär att husen är fyra våningar höga mot gatan i söder och fem våningar mot naturmarken i norr, där terrängen medger suterrängvåningar. I suterrängvåningarna möjliggörs ett underbyggt garage. Husens utformning regleras genom takvinklar och fasadmateriäl så att de anpassar sig till Hökarängens särdrag. De placeras så att förgårdsmark och ett bredare mellanrum med naturmark mellan två av husen sparas. I mellanrummet bevaras flera värdefulla träd liksom ett grönt samband mellan de båda sidorna av Russinvägen behålls. Husens entréer ska placeras mot Russinvägen för att aktivera den. För att tydliggöra att husen har placerats utifrån terrängen ska stora delar av kvartersmarken huvudsakligen ha kvar sina ursprungliga marknivåer.

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

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Exploateringsnämnden gav 2014-02-06 Svenska Hem i Bromma Mark X AB markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 bostadsrättslägenheter. Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM 2016-02-25.

Planförslaget sändes ut på samråd 6 december 2016 - 24 januari 2017 då 20 yttranden inkom. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt gällande våningsantal och Hökarängens kulturhistoriska värde. Sakägare framförde att bebyggelsen eller delar av den borde utgå, främst på grund av skuggning. Efter samrådet omarbetades förslaget genom att husen sänktes med en våning för att bättre anpassa sig till Hökarängens kulturmiljö. Kontoret gjorde samtidigt bedömningen att den föreslagna bebyggelsens påverkan på närliggande bostadshus ligger på en acceptabel nivå.

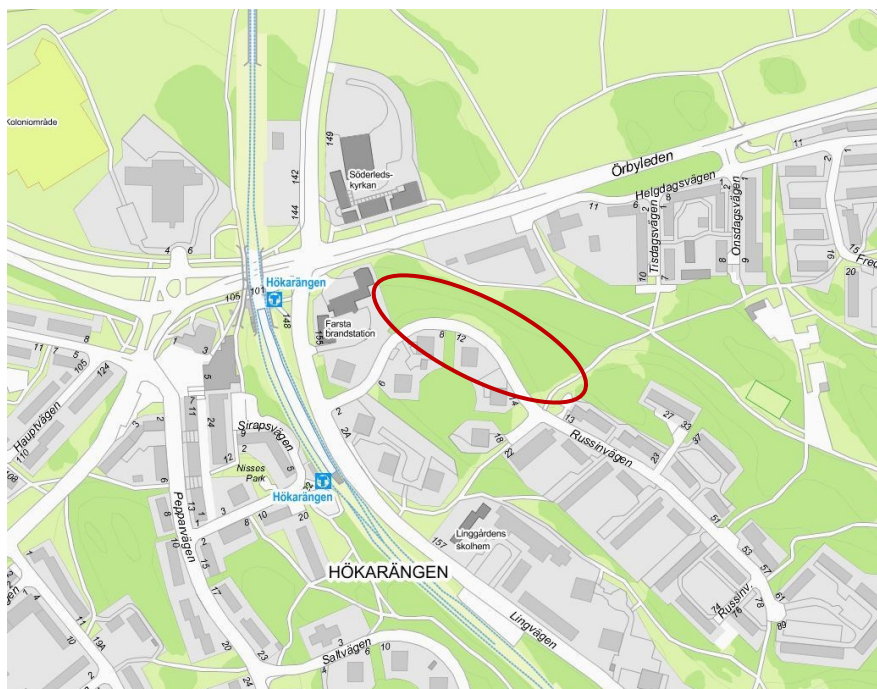
Planförslaget skickades ut för granskning 29 mars 2017 - 26 april 2017. Under granskningen inkom fem yttranden, varav de flesta var utan erinran. Endast trafikkontoret framförde en synpunkt som efterfrågade en upphöjd gångpassage eller övergångsställe över Russinvägen. Stadsbyggnadskontoret bedömde att detta inte är motiverat då gatan är en återvändsgata med en hastighetsgräns på 30 kilometer i timmen samt att förslaget inte bidrar till mer bil-, gång- eller cykeltrafik där passagen föreslås.

Inkomna synpunkter under granskningen föranleder inga ändringar av förslaget. Kontoret bedömer att planförslaget är väl avvägt med hänsyn till de synpunkter som inkommit under planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslagets tillkommande bostäder utgör ett värdefullt och fint tillskott inom ramen för befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur. Planförslaget innebär att Russinvägens rumslighet stärks samt att gatan nyttjas mer effektivt.

Förslaget utgör en viktig del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana enligt Stockholmsförhandlingen. Därtill bidrar förslaget till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafiknära läge. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan. Då cirka 88 % av bostäderna i Hökarängen är hyresrätter svarar planförslaget även upp till målet sammanhängande stad med ett varierat bostadsbestånd (uppdatering av Översiktsplan för Stockholm, samrådsförslag).

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.



*Orienteringskarta med planområdet ungefärligt markerat med en röd cirkel*

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplanens syfte är att komplettera Hökarängen med nya bostäder genom att möjliggöra uppförandet av cirka 120 lägenheter fördelade på tre flerbostadshus vid Russinvägen. Detaljplanens syfte är även att reglera utformningen av föreslagna hus så att de anpassar sig till Hökarängens särdrag. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att justera gränsen för gatumark för att möjliggöra en breddning av gångbanan längs Russinvägen.

### Bakgrund

Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden  
Planområdet är beläget utmed Russinvägens nordöstra sida i Hökarängen. Avstånd till Hökarängens tunnelbanestation är cirka 250 meter. Området utgör cirka 4 000 kvadratmeter och omfattar delar av fastigheterna Farsta 2:1 och Gubbängen 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Detaljplanen är förenlig med Stockholms stads översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010. Översiktsplanen anger att det finns ett stort behov av fler bostäder och att en stor del av utvecklingen behöver ske genom kompletteringar inom befintlig

bebyggelse. Kompletteringar i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras.

Stockholms översiktsplan håller på att uppdateras. Förslaget är förenligt med samrådsförslaget för den nya översiktsplanen. Planområdet ligger inom ett område där viss utveckling föreslås och där värdeskapande kompletteringar ska prioriteras. Kompletteringarna kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Då byggaktören i enlighet med markanvisningen ska bygga bostadsrätter svarar planförslaget upp till målet om en sammanhängande stad där ett varierat bostadsbestånd ska finnas eftersom cirka 88 % av bostäderna i Hökarängen är hyresrätter.

#### *Riksintresse*

Örbyleden, väg 229 mellan Stureby och Älta, är utpekad som riksintresse då vägen är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Den ligger som närmst 45 meter från planområdet men mer än 50 meter från föreslagna byggnader.

#### *Gällande detaljplan*

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner där den ena antogs 1945 och tillåter park eller planterad allmän plats och den andra antogs 1998 och tillåter park.

#### *Markanvisning*

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



*Flygbild med planområdet markerat med röd linje*



## Planförslaget

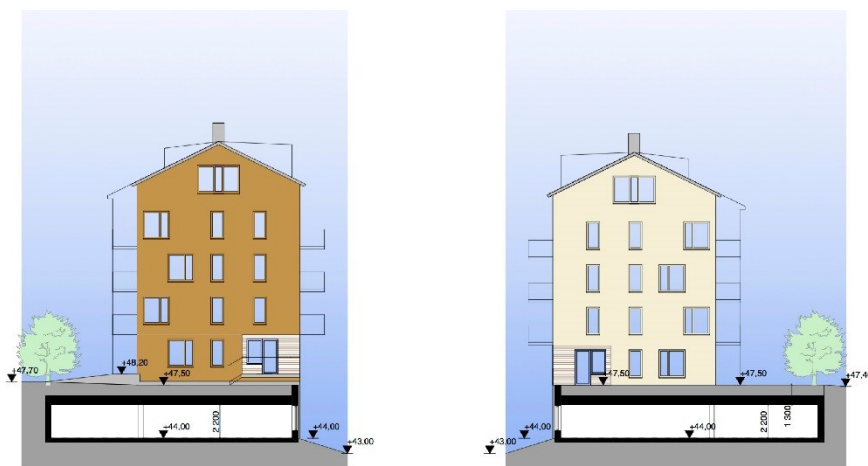
Detaljplanen skapar byggrätter för bostäder i tre lamellhus. Antal lägenheter i de tre huskropparna uppgår till cirka 120.



*Situationsplan. Illustration: ÅWL arkitekter*

Husen tillåts ha fyra våningar mot gatan och fem våningar mot naturmarken där terrängen medger suterrängvåningar. I suterrängvåningarna möjliggörs ett underbyggt garage. Husens form följer Russinvägens krökning. Husens placering anpassas till den sluttande terrängen så att den brantaste delen lämnas orörd.

Lägenheter får inredas på vindsvåningen och takkupor uppföras för att få in dagsljus till dessa. De flesta lägenheter har antingen uteplatser eller balkonger.



*Illustration som visar möjlig utformning av gavlar samt det underbyggda garaget. Illustration: ÅWL Arkitekter*

Husen ska huvudsakligen ha putsade fasader. Husens entréer ska placeras mot Russinvägen. Husen ska ha sadeltak i samklang med befintlig bebyggelse i området.



*Möjlig utformning av fasader mot Russinvägen. Illustration: ÅWL Arkitekter*



*Möjlig utformning av fasader mot naturmarken. Illustration: ÅWL Arkitekter*

### Bostadsgårdar

Mellan husen och gatan skapas förgårdsmark, vilket innebär att placering av husen i förhållande till gatan görs på samma sätt som Hökarängens generella planstruktur samt att de nya husen relaterar till gatan på samma sätt som befintliga punkthus på andra sidan Russinvägen.

Bostädernas gemensamma vistelseytor ligger till största delen på förgårdsmarken där de bästa solförhållandena finns. Bakom ett av husen föreslås ett mindre gårdsrum med en gemensam uteplats. Då denna yta är bullerstörd tillåts ett bullerplank uppföras för att skapa en plats som är behaglig att vistas på.

För att tydliggöra att husen har placerats utifrån terrängen ska stora delar av kvartersmarken bakom husen huvudsakligen ha kvar sina ursprungliga marknivåer så att den möter naturmarken på liknande sätt som idag. Stödmurar tillåts på vissa platser för att bygga upp plana ytor för uteplatser samt för rampen till garaget, men deras höjder begränsas. Ett u-område har avsatts i planområdets västra del där en fjärrvärmeledning går.



*Perspektivbild med vy från sydväst. Illustration: ÅWL Arkitekter*

### Natur

Husen placeras så att det mellan hus A och hus B1 lämnas en yta som även i fortsättningen ska utgöra naturmark. Genom att spara detta mellanrum kan ett antal värdefulla träd bevaras och ett grönt samband mellan de båda sidorna av Russinvägen behållas.



*Perspektivbild med vy från sydost. Illustration: ÅWL Arkitekter*

### Gator och trafik

Gångbanan längs Russinvägen kommer i samband med byggnation att breddas på bekostnad av körbanan. Projektet har ett cykelparkeringstal om 2,6 parkeringsplatser per lägenhet. Väderskydd på förgårdsmark möjliggörs i detaljplanen. Projektet har ett bilparkeringstal på 0,25 platser per lägenhet. Det låga talet motiveras av att byggaktören har åtagit sig att genomföra mobilitetsåtgärder på en ambitiös nivå. Yta för två



bilparkeringsplatser tillgängliga för rörelsehindrade säkerställs på kvartersmarken.

### **Planförslagets konsekvenser**

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk för bebyggelse vilket innebär att barrskogshabitatet minskar något samt att några relativt stora och ekologiskt värdefulla träd behöver fällas. Det bredare mellanrum som lämnas mellan två av husen och som planläggs som natur innebär att en ek troligen kan bevaras liksom att en spridningskorridor för barrskogsarter samt förbindelse med barrträd i sluttningen och övriga delar i barrskogshabitatet finns kvar. Grönkompensation ska utföras genom att plantera tallar vid Lingvägen i Hökarängen, vilket kan bidra till att stärka barrskogshabitatet.

Dagvatten ska fördröjas och därigenom renas på kvartersmark, varför näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienten.

Planförslaget påverkar landskaps- och stadsbilden lokalt då tre hus uppförs på en idag oexploaterad yta. Russinvägens karaktär på aktuell sträcka förändras då båda sidor av gatan blir bebyggda och gatans rumslighet stärks. Placering av bebyggelse på den idag obebyggda sidan gör att gatan nyttjas mer effektivt.

För boende i befintliga punkthus intill begränsas sikten mot Örbyleden och Gubbängsfältet. Det större mellanrum som lämnas mellan två av husen säkerställer dock viss utsikt, både från gatan och från punkthusen.

Hökarängen är som helhet klassat som ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område med stora stadsplane-, byggnads- och samhällshistoriska värden. Förslaget har anpassats för att passa in i Hökarängens särdrag och anammar en del av de uttryck som går att hitta i befintlig bebyggelse såsom förgårdsmark, putsade fasader och sadeltak. Att spara ett bredare mellanrum mellan två av husen följer även det områdets karaktär. Att husen tillåts vara fyra våningar mot Russinvägen gör att de håller sig i samma skala som Hökarängens befintliga lamellhus.

Solstudier visar att planförslaget innebär en mindre skuggning på närliggande hus men att denna är begränsad till vår- och höst samt vissa tider på dygnet.

Utförd barnkonsekvensanalys visar att naturmark tas i anspråk vilket innebär att möjligheten att nyttja grönområdet för lek och vistelse begränsas något. Därtill blir bebyggelsen mer närvarande i grönområdet och möjligheten att uppleva avskildhet, vildhet samt ro begränsas. I och med att grönområdet inte används i någon större



omfattning samt att bebyggelsen placeras i grönområdets utkant bedöms dock de negativa konsekvenserna bli begränsade.

## Planprocess

### Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2016-02-25 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för cirka 100 lägenheter i enighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande tillsammans med ett anförande om det positiva i att utvecklingen av Hökarängen fortsätter och att den nya bebyggelsen bör utformas i relation till Hökarängens karakteristiska planering. Anförandet anger att den tillkommande bebyggelsen ska hålla en hög kvalitet, att möjligheten att smalna av Russinvägen kan undersökas och att kvalitén på utemiljöerna ska betonas i planarbetet. Därtill säger anförandet att mötet med grönområdet ska ske på ett medvetet sätt, att möjligheten att bättre tillgängliggöra grönområdet bör utredas samt att intrånget i grönmarken ska kompenseras och utredning av naturvärden bör ske tidigt. Vidare anger anförandet att parkeringstalen med tanke på det kollektivtrafikhärliga läget bör kunna sänkas samt att möjligheten att skapa fler stora lägenheter bör utredas.

### Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 6 december 2016 - 24 januari 2017. Vid samrådsmötet deltog en person som var positiv till förslaget. Under samrådet inkom 20 yttranden. Efter samrådet lämnade Swedavia ett yttrande. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt gällande våningsantal och Hökarängens kulturhistoriska värde. Två sakägare som framförde synpunkter önskade att bebyggelsen, eller delar av den, skulle utgå, främst på grund av skuggning.

Med anledning av inkomna synpunkter föreslog kontoret att husen skulle sänkas med en våning, att en planbestämmelse om att tillåta trä på vissa fasadpartier skulle utgå, att parkeringstalet skulle justeras för besöksparkering men fortfarande hållas lågt samt att föreslagen bullerskärm skulle tillåtas i planen. Frågor som kontoret bedömde skulle studeras vidare i fortsatt planarbete var en ny upphöjd gångpassage eller övergångsställe över Russinvägen samt åtgärder för att kompensera för intrång i lokal grönstruktur samt vidmakthålla aktuella habitatnätverk. Kontoret gjorde vidare bedömningen att den föreslagna bebyggelsens påverkan på befintliga bostadshus ligger på en acceptabel nivå. Bedömningen grundade sig på framtagna solstudier, vilka visade att skuggning endast sker vid vissa tidpunkter på dygnet under vår- och höstdagjämningarna, men inte sommartid.

### Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 29 mars 2017 - 26 april 2017. Under granskningen inkom fem yttranden, varav de flesta var utan erinran. Trafikkontoret framförde återigen synpunkten om en upphöjd gångpassage eller övergångsställe. Stadsbyggnadskontoret bedömde då att detta inte är motiverat eftersom Russinvägen är en återvändsgata med en hastighetsgräns på 30 kilometer i timmen samt att förslaget inte bidrar till mer bil-, gång- eller cykeltrafik där passagen föreslås.

### Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter har inte föranlett några betydande ändringar av förslaget. Mindre justeringar i plankartan har dock gjorts enligt följande:

- Plangränsen i öster har justerats något då den låg rakt över en befintlig ledningsbrunn
- Föreskriven markhöjd i plankartan har tagits bort då projektering av gatan ännu inte har utförts, vilket kan komma att påverka kvartersmarkens anslutning till gatumarken i höjd
- Byggrätternasnock- och totalhöjder har ökats med en halvmeter
- Område markerat med u har justerats efter projekterad ledningsförläggning
- Beteckning för parkering för rörelsehindrad har ändrats

I planbeskrivningen har följande tagits bort:

- En formulering om att en upphöjd gångpassage eller övergångsställe över Russinvägen ska utredas
- En formulering om att en geoteknisk undersökning ska utföras av de byggaktörer som kommer att ha nytta av infiltration i befintligt dike, då överenskommelse har träffats om att undersökningen ska utföras av byggaktören för intilliggande pågående detaljplan för del av Gubbängen 1:1 m.fl. vid Tisdagsvägen (diarienummer 2015-17966)

Därtill har nya solstudier tagits fram och presenteras i planbeskrivningen med anledning av att byggrätterna sänktes motsvarande en våning inför detaljplanens granskning.

Förslaget behöver inte granskas på nytt då kontoret bedömer att ovanstående revidering av planförslaget inte innebär någon påverkan på sakägare och andra berörda.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Inkomna synpunkter under granskningen föranleder inga ändringar av förslaget. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är

väl avvägt med hänsyn till de synpunkter som inkommit under detaljplanens samråd och granskning.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslaget tillkommande bostäder utgör ett värdefullt och fint tillskott inom ramen för befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur. Planförslaget innebär att Russinvägens rumslighet stärks. Ny bebyggelse på den idag oexploaterade ytan gör att befintlig gata nyttjas mer effektivt.

Kontoret anser att den nya bebyggelsen på ett bra sätt är anpassad till Hökarängens särdrag samt anammar vissa av de uttryck som går att hitta i befintlig bebyggelse såsom förgårdsmark, putsade fasader och sadeltak. Att husen tillåts vara fyra våningar mot Russinvägen gör att de håller sig i samma skala som Hökarängens befintliga lamellhus. Husens placering är anpassad till den sluttande terrängen så att den brantaste delen lämnas orörd, vilket innebär att en yta mellan två av husen lämnas som även i fortsättningen utgör naturmark. Genom att spara detta mellanrum kan ett antal värdefulla träd bevaras liksom ett grönt samband mellan de båda sidorna av Russinvägen behållas.

Kontoret ställer sig positivt till att garage för bilparkering ordnas under husen, att bilparkeringstalet hålls lågt samt att entréerna placeras mot gatan för att aktivera den. Positivt är även att gångbanan längs Russinvägens norra sida ska breddas på bekostnad av körbanan som idag är överdimensionerad.

Förslaget utgör en viktig del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana enligt Stockholmsförhandlingen. Därtill bidrar förslaget till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafiknära läge. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan. Då cirka 88 % av bostäderna i Hökarängen är hyresrätter svarar planförslaget även upp till samrådsförslaget för stadens uppdaterade översiktsplan där ett av målen är en sammanhängande stad med ett varierat bostadsbestånd.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

**SLUT**