

Handläggare
Johanna Rosvall
Telefon 08-508 271 72Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Farsta 2:1 mm. vid Sirapsvägen i stadsdelen Hökarängen (80 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Petter Lindencrona

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra 80 ungdomslägenheter som hyresrätt. Förslaget innebär uppförande av ett flerfamiljshus i form av en lamell på fem våningar. Planområdet är beläget centralt i Hökarängen, väst om tunnelbanestationen. Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde och en god gestaltning av nyttillkommande byggnader är viktig.

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2015-09-24 och start-PM godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-01-14 (80 lgh). Förslaget ställdes ut på samråd 2016-05-25 till 2016-07-01. Synpunkter som framfördes handlade främst om byggnadens relation till Hökarängens kulturhistoriska värden, trafiksituationen på Sirapsvägen, urspårningsrisk, buller samt naturvärden. Förslaget omarbetades efter samrådet för att bättre värna de kulturhistoriska värdena. Risk- och bullerutredningarna reviderades och skyddsbestämmelser lades in i plankarta. Förslaget var ute på granskning 2016-09-27 till 2016-10-25. Synpunkter som framfördes handlade främst om byggnadens relation till Hökarängens kulturhistoriska värden, trafiksituationen på Sirapsvägen samt naturvärden. Efter granskning gjordes mindre justeringar i plankartans bestämmelser.

*Bilagor: Planbeskrivning, plankarta, samrådsredogörelse och
granskningsutlåtande*

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

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslagets tillkommande bostäder utgör ett lämpligt och värdefullt tillskott inom ramen för befintligt bebyggelse struktur och infrastruktur.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar av planförslaget som har gjorts innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.



Orienteringskarta med planområdet markerat med rött.

Utlåtande

Syfte

Planens primära syfte är att komplettera Hökarängens bebyggelse med cirka 80 nya smålägenheter och att vid utformningen av den föreslagna byggnaden ge området vid vändplatsen en ökad känsla av trygghet. Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde och en god gestaltning av nyttillkommande byggnader är viktig.

Det föreslagna lamellhuset på fem våningar mellan Hökarängens centrum och tunnelbanestationen bildar en ny entré till stadsdelen vilket utformningen måste ta extra hänsyn till. Inspiration från

David Helldéns stadsplan för Hökarängen och dess arkitektur har fångats upp i förslaget för att knyta an till de kulturhistoriska värdena. Detta för att ge den kvalitet som krävs av byggnadens framstående placering i stadsrummet.

Det attraktiva läget vid tunnelbanan och centrum motiverar bebyggelsen. Förutom tillskott av bostäder kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och ökad trygghet i centrala Hökarängen.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning och markägförhållanden

Planområdet är beläget norr om Sirapsvägen, söder om Örbyleden, väst om tunnelbaneperrongen och öst om Hökarängens centrum. Området omfattar cirka 3500 kvm och inbegriper delar av fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 som båda ägs av Stockholms stad. Den nya fastigheten upplåts med tomträtt till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Enligt gällande 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 och budgeten beskrivs också behovet av en fortsatt utbyggnad av kategoribostäder för studenter, äldre, unga och funktionshindrade för att uppnå en god bostadsförsörjning i en växande stad.

En ny översiktsplan tas fram och är på utställning fram till 3 september 2017. I den nya översiktsplanen är planområdet markerat som *område där komplettering kan prövas*. Planområdet ligger även invid Örbyleden som benämns som ett *urbant stråk* som på lång sikt kan omvandlas till levande stadsmiljöer. Planförslaget är förenligt med den nya översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller stadsplanen pl 3650 från 1949, DP 2005-12298 från 2006 samt DP 2005-14343 från 2008. Området är i gällande

planer avsett för park eller planterad allmän plats samt för gång- och cykelväg. Genomförandetiden har gått ut för samtliga.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-09-24 ett område mellan Hökarängens centrum och tunnelbanestation för bostadsbebyggelse till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.



Snedbild från öst, planområdet markerat i rött.

Planförslaget

Förslaget innehåller 80 ungdomslägenheter i en långsmal knäckt lamell med fem våningar på bergsknallen och en suterrängvåning som entré mot Sirapsvägen. Den nya entréplatsen som skapas i slutet av Sirapsvägen hjälper till att befolka och belysa platsen under större delar av dygnet där gång- och cykelstråket längs med matbutikens baksida blir bättre upplyst och bevakat.

Huvudentrén ligger mot vändplanen i södra delen av byggnaden och ytterligare en entré finns i norra delen som blir mer sekundär. Träd bevaras i en så stor utsträckning som möjligt. Den västra delen av byggnaden har entrébalkonger, vilket innebär en extra generös loftgångslösning som skapar en samlingsyta för de boende. Den östra delen som vetter mot perrongen är slät. Det skapas en ny entré till Hökarängen genom att bygga invid tunnelbaneperrongen vilket ger en större stadsmässighet vid det tidigare öppna spårområdet.



Situationsplan. Det rödmarkerade området är planområdet med den nya byggnaden i mörkgrått med entrébalkonger intill på västra sidan i ljusare grått. Bild: Arkitektstudio Witte

Tre gestaltningsmässigt viktiga punkter är att låta den västra fasaden ha ett eget uttryck gentemot resten av byggnaden; att låta entrébalkongerna bli rymliga genom de utskjutna partierna; samt att entrébalkongernas pelare inte går ner i marken. Detta för att ge ett rent uttryck och den kvalitet som krävs av byggnadens framstående placering i stadsrummet.



Vy mot syd som visar entrén och byggnadens entrébalkonger. Pelarna från entrébalkongerna går inte ner i marken vilket ger byggnaden ett luftigt intryck. De pelare som syns vid den södra gaveln ligger längre in och håller upp byggnadens stomme. Bild: Arkitektstudio Witte



*Vy mot norr från tunnelbanans perrong visar uppdelningen mellan den västra och östra fasaden som får huset att se smalare ut.
Bild: Arkitektstudio Witte*

Entrébalkonger

Den västra fasaden förses med entrébalkonger med utkragande gemensamma platser som ligger förskjutna vartannat våningsplan. Ordet *entrébalkong* används för att skilja dess funktion åt från *loftgång*. Entrébalkongens syfte är att användas som ett sällskapsrum som går att möblera och vistas i för de boende. Den bredare entrébalkongen gör även att passerande inte kommer nära in på de boendes privata sfär som ofta ses som ett problem med loftgång.

David Helldéns centrumpunkthus

Centrumpunkthuset är en karaktäristisk del i Hökarängens centrum. Vid utformningen var tanken att gågatan ska sluta med punkthuset och därmed bilda ett utropstecken vilket kan ses från gågatan. Den föreslagna byggnaden kommer inte synas från gågatan men från David Helldéns torg där den nya byggnaden ligger bakom mataffären. Punkthuset är fortsatt högst i centrum.

Inspiration till den nya byggnaden togs från David Helldéns formspråk som är återkommande i olika typer av sicksackade fasader, burspråk och balkonger runt om i Hökarängen.



Vy från Örbyleden med David Helldéns centrumpunkthus till höger i bild och det förslagna huset i mitten av bilden. Bild: Arkitektstudio Witte



Vy från David Helldéns torg med centrumpunkthuset och mataffären i förgrunden och den nya byggnaden som står bakom. Bild: Arkitektstudio Witte

Gator och trafik

Angöring till byggnaden sker via Sirapsvägen. Parkeringstal har tagits fram i enlighet med ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”. För student- och ungdomslägenheter krävs endast parkering för rörelsehindrade. Framför entrén skapas en entréplats med cykelparkering (cykelparkeringstal 1,5) och fyra parkeringsplatser (varav en bilpoolsplats och en plats för funktionshindrade) som ersätter de befintliga fem parkeringsplatserna.

Planförslagets konsekvenser

Planförslagets konsekvenser bedöms framförallt handla om förändring av naturmark, kulturmiljö och trygghet.

Naturmark

Förslaget innebär att naturmark ianspråkta. Flera av de träd som finns idag på den kuperade marken invid spåret kommer försvinna men ska i största möjliga utsträckning behållas. Konsekvenserna för naturvärdena bedöms bli begränsade och lokala. Inga skyddsvärda träd finns inom planområdet.

Kulturmiljö och stadsbild

Planområdet ligger inom ett större område som Stadsmuseet har pekat ut som en kulturhistoriskt värdefull miljö, där ursprunglig stadsstruktur är viktig. Förslaget bedöms ha viss negativ påverkan på Hökarängens kulturhistoriska värden och stadsbild då byggnaden placeras i närheten av David Helldéns centrumpunkthus som idag har en framträdande plats. Den föreslagna byggnaden kommer utgöra Hökarängens framtida entré från tunnelbanan och kommer till viss del skymma punkthuset därifrån. Däremot ligger den föreslagna byggnaden i bakgrunden när den ses från David Helldéns torg. Hänsyn till centrumpunkthuset har tagits vid utformningen av den nya byggnaden. Inspiration till den nya byggnaden togs från David Helldéns formspråk som är återkommande i olika typer av sicksackade fasader, burspråk och balkonger runt om i Hökarängen. Punkthuset kommer fortsatt vara Hökarängens centrums högsta hus och kommer fortsättningsvis prägla stadsbilden.

Trygghet

En viktig aspekt vid utformningen av den föreslagna byggnaden är att ge området vid vändplatsen en förbättrad känsla av trygghet och säkerhet. Planområdet är idag en baksida till centrum. Gång- och cykelvägen som går över Örbyleden trängs ihop mellan mataffärens baksida och den kuperade terrängen vid spåret vilket skapat ett oskött parti som på kvällstid och under natten känns otryggt. Genom att bygga på den kuperade marken och låta entrébalkonger vetta ut mot gång- och cykelväg samt vändplatsen skapas mänsklig närvaro från de boende i den nya byggnaden. De boende har uppsikt över vändplatsen och gång- och cykelväg samt skapar mer liv genom att röra sig till och från byggnaden.

Planprocess**Start-PM**

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2016-01-14 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för cirka 80 ungdomslägenheter i enighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

Samråd

Förslaget ställdes ut på samråd 2016-05-25 till 2016-07-01. Under samrådet inkom 23 yttranden. Vid samrådsmötet deltog tre personer. Synpunkter som framfördes handlade främst om byggnadens relation till Hökarängens kulturhistoriska värden, trafiksituationen på Sirapsvägen, urspårningsrisk, buller samt naturvärden. Förslaget omarbetades efter samrådet för att bättre värna om de kulturhistoriska värdena genom gestaltning, risk- och bullerutredningarna reviderades och skyddsbestämmelser lades in i plankarta.

Granskning

Förslaget var ute på granskning 2016-09-27 till 2016-10-25. Under granskningen inkom sju yttranden. Synpunkter som framfördes handlade främst om byggnadens relation till Hökarängens kulturhistoriska värden, trafiksituationen på Sirapsvägen samt naturvärden.

Revidering efter granskning

Efter granskning gjordes mindre justeringar i plankartans bestämmelser. Plankartan har uppdaterats med en uppdelning av användningsbestämmelsen B1 till B (Bostäder) och C1 (Lokaler för centrumändamål får inrymmas i bottenvåning). Vidare har n-bestämmelserna tagits bort, mur-bestämmelsen har justerats (Granitmur får uppföras) och planområdesgräns mot spårområdet har justerats för att inte gå innanför stängslet. Planbeskrivningen har reviderats efter plankartans ändringar. Förslaget bedöms ej behöva granskas på nytt.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslagets tillkommande bostäder utgör ett lämpligt och värdefullt tillskott inom ramen för befintligt bebyggelsestruktur och infrastruktur. Genom denna förtätning kan Hökarängens centrum stärkas genom att kundunderlaget ökar.

Förslaget utgör en viktig del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan. Föreslagen struktur följer den annars dominerande lamellhusstrukturen i närområdet och utgör ett tydligt tillägg. Placeringen och utformningen av det hus som föreslås är en avvägning mellan att följa befintlig planstruktur och att anpassa huset till rådande förhållanden.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att den nya byggnaden får ett eget uttryck och kan utläsas som ett tillägg i bebyggelsestrukturen. För att värna kulturmiljövärdena hämtas inspiration till den nya byggnaden från David Helldéns formspråk som är återkommande i olika typer av sicksackade fasader, burspråk och balkonger runt om i Hökarängen. Centrupunkthuset kommer fortsatt vara Hökarängens centrums högsta hus och kommer fortsättningsvis prägla stadsbilden.

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

SLUT