

Granskningsutlåtande – PUL-tvättad Detaljplan för Farsta 2:1 mm. vid Sirapsvägen i stadsdelen Hökarängen i Stockholm Dp 2015-17959

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	3
Övriga.....	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	4
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	7

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra en komplettering av Hökarängens bebyggelse med cirka 80 nya ungdomslägenheter i närheten av tunnelbanestationen. Planförslaget skickades ut för granskning 2016-09-27 – 2016-10-25. Under granskningen har 7 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför en synpunkt vad gäller buller. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att skalan blir mindre, att naturen behålls och att trafiksituationen på Sirapsvägen förbättras.

Inkomna synpunkter föranleder inga betydande ändringar av förslaget. Justering består av att 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.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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. Eftersom Hökarängens bebyggelse som helhet har ett högt kulturhistoriskt värde är en god gestaltning av nytillkommande byggnader 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.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-09-27 – 2016-10-25. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, 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

Länsstyrelsen har ingen erinran gällande detaljplanen.

AB Fortum Värme samägt

Fortum har ingen erinran gällande detaljplanen.

Trafikförvaltningen (SL)

SL framför att plankartan ska kompletteras med följande text på grund av närheten till tunnelbanan: "70 dBA maximal ljudnivå för

uteplats i anslutning till byggnaden." Alternativt att det av plankartan framgår vart uteplatsen ska placeras samt vilken åtgärd som planeras för att uteplatsen ska innehålla 70 dBA maximal ljudnivå.

SL framför även att ett genomförandeavtal bör tecknas mellan SL och byggaktören samt kommunen där bland annat förutsättningar för arbetenas utförande regleras med anledning av närheten till tunnelbanan. Detta bör ske innan detaljplanen är antagen.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Brf Sötmandeln 1

Brf Sötmandeln 1 anser att trafiken på Sirapsvägen är problematisk på grund av omfattande varutransporter till mataffären som har sitt varuintag vid Sirapsvägens vändplan. Sirapsvägen är smal och medger inte möte i uppfarten från Pepparvägen eftersom parkering är tillåten på södra sidan. Effekten blir att transporterna använder den norra gångbanan för att kunna mötas, vilket utgör en stor risk för gående – varav många synskadade som bor i närområdet.

Brf Sötmandeln 1 anser att planförslaget totalt skulle förändra centumbilden i Hökarängen från alla håll och förvanska de kulturhistoriska värdena. Att entrébalkongerna är ett helt nytt och avvikande inslag i Hökarängens byggnation. Att den nya byggnadens höjd kommer förändra Hökarängens centrum sett inifrån och utifrån vid passage på Örbyleden då den får nästan samma höjd som David Helldéns punkthus.

Brf Sötmandeln 1 är av åsikten att planprojektet inte bör genomföras.

Till yttranden biläggs tidigare samrådsyttranden i ärendet.

Övriga

Boende 1 – U.J.

U.J. opponerar sig starkt mot den planerade byggnationen då det tar natur i besittning som har en viktig funktion för de som bor i kvarteret men också alla som åker kollektivt och besöker Hökarängens centrum. U.J. anser att den del natur som finns kvar förtätas in absurdum vilket förstör kvaliteten som finns med förorten som är just naturen. U.J. framför att det är människorna som står för otryggheten inte naturen och att det nya huset kommer göra Hökarängen otryggt. U.J. påpekar att Hökarängsbarnas livskvalitet förstörs genom hård exploatering, inte bara i detta

planprojekt utan genom samtlig planerad exploatering som sker i området i dagsläget. U.J. är av åsikten att planprojektet inte bör genomföras.

Boende 2 – G.P.

G.P. framför att den föreslagna byggnaden är för hög och att det kommer påverka Hökarängens kulturhistoriska värden negativt. G.P. påpekar att byggnaden kommer dela på Hökarängen där perrongen nu står luftigt och öppet med ljus från alla håll. G.P. påpekar att naturen i planområdet inte upplevs som otrygg men att en mörk och instängd perrong gör det. G.P. tycker det är bra att ansträngningar görs för hög kvalitet på gestaltningen.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Synpunkter inkomna under samråd som inte tillgodosetts

- Miljökonsekvensbeskrivning bör göras
- Införa bullerbestämmelse i plankarta
- Planbeskrivning kompletteras med stadens ambitioner om klimatsmart byggande
- Säkerställa att lägenheterna ska vara ungdomslägenheter över tid
- Bygg inte bostäder här
- Behåll naturen
- Ta bort en våning
- Mindre byggnad
- Två hissar i byggnaden
- Ytterligare entréer
- Förbättra trafiksituationen på Sirapsvägen
- Bygga nya förorter istället för att förtäta
- Bygga punkthus
- Ny byggnad förstör utsikt
- Förbättra kollektivtrafiken

Synpunkter inkomna under granskning som inte tillgodosetts

- Bygg inte bostäder här
- Behåll naturen
- Förbättra trafiksituationen på Sirapsvägen
- Mindre byggnad
- Låt inte ny byggnad skugga perrongen
- Införa bullerbestämmelse angående uteplats i plankarta

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Allmänt om planförslaget

Det är idag ett högt tryck på Stockholms stad gällande bostadsbyggandet. Till år 2020 ska 40 000 bostäder byggas och till år 2030 ska 140 000 bostäder byggas. I och med tunnelbaneöverenskommelsen ska utbyggnad ske i områden längst de nya sträckningarna tillsammans med de befintliga områdena längst med tunnelbanan.

Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse koncentreras i redan bebyggda områden. Nu planeras ny bebyggelse på ett flertal ställen i området.

Bostädernas syfte är att upplåtas som hyresrätt för ungdomar, däremot går inte att fastställa att lägenheterna fortsätter vara för endast ungdomar. Enligt hyreslagen (12 kap 35§ Jordabalk) har personer med förstahandskontrakt rätt att byta lägenhet med en annan person så länge det godkänns av hyresvärden eller hyresnämnden. Det finns heller inte en tidsbegränsning för nyttjandet av lägenheten och därför kan ungdomar som flyttat in bo där så länge de vill trots att de inte räknas som ungdom längre. Lediga lägenheter kommer däremot annonseras ut till ungdomar.

Arkitektur och gestaltning

Stadsbyggnadskontoret har tagit ställning till att inte låta sänka byggnaden med en våning eller minska dess storlek. Detta motiveras med det goda kollektivtrafikläget samt närheten till Hökarängens centrum. Fasaden med entrébalkonger behåller sin nuvarande utformning. Fasaden mot spåret har bearbetats ytterligare. En gavelentré i husets norra del har lagts till som evakueringsväg och ska fungera som en kompletterande entré.

Halva perrongen kommer bli skuggad av den nya byggnaden under sen eftermiddag. En viss skuggning tillkommer när ett område förtätas och får anses vara acceptabelt, men ingen lägenhet faller i skugga av planerad bostadsbebyggelse. Förtätning medför även att viss utsikt förändras, vilket får anses vara acceptabelt i en växande stad. Att bebygga längst med tunnelbaneperrongen förändrar karaktären kring Hökarängens centrum, kontoret bedömer dock att det inte kommer medföra några väsentliga olägenheter för boende.

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret lägger stor vikt vid att ambitionerna när det gäller gestaltning och utförande ska fullföljas. David Helldéns punkthus fortsätter vara högst i Hökarängens centrum.

Den föreslagna byggnaden tillför en ny årsring till Hökarängen tillsammans med kvarteret Sötmandeln som byggdes år 2008. Hökarängen är en stadsdel som historiskt haft många små lägenheter som bebotts av arbetare vid tiden det större bostadsbeståndet uppfördes. Den föreslagna byggnaden består av små lägenheter med ett fåtal större för att skapa ett kategoriboende för ungdomar som behöver instegslägenheter. Den smala platsen invid tunnelbanespåret tillsammans med den kuperade terrängen gör att det svårt att bygga flerbostadshus med flera entréer och få lägenheter per våningsplan. Valet att använda entrébalkonger i detta läge utgår från platsens förutsättningar.

Grönområden

Planens genomförande kommer att innebära att naturmarken minskar i Hökarängens centrum. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att tillgången till mer kvalitativ och rekreativ naturmark för de boende i närområdet är fortsatt god då Gubbängsfältet, parkleken Starrmyran och grönområdet längst med Saltvägen finns i närheten.

Naturpartiet innehar idag begränsade rekreativa värden. Det tillsammans med miljöförvaltningens bedömning att naturmarken inte hyser så höga ekologiska värden, anser stadsbyggnadskontoret att det föreslagna planområdet kommer att berika Hökarängen mer genom att bebyggas.

Gator, trafik och tillgänglighet

Planområdet ligger inom influensområdet för utbyggd tunnelbana. När den nya tunnelbanan är utbyggd ökar turtätheten och kapaciteten vilket skapar goda möjligheter för fortsatt komplettering med fler bostäder och arbetsplatser i stadsdelsområdet. Därtill möjliggör öppnandet av Citybanan under 2017 en fördubbling av kapaciteten för pendeltåg, varför människor kommer välja andra kollektivtrafiksätt än tunnelbana.

Reglering av trafik och parkering utanför planområdet på Sirapsvägen behandlas av trafikkontoret. Exploateringskontoret och trafikkontoret har uppmärksammat problematiken.

Vid eventuellt driftstopp kan en temporär hiss monteras som ansluter till samtliga våningsplan.

Buller, vibrationer och risk

Stadsbyggnadskontoret anser det inte vara nödvändigt att reglera bullerreducerande åtgärder genom planbestämmelser då förordningen (2015:216) ska uppfyllas ändå, detsamma gäller bullerbestämmelse för uteplats.

Miljö- och klimataspekter

Stadsbyggnadskontoret följer länsstyrelsens bedömning om att en miljöbedömning ej behöver genomföras.

Kontoret anser att klimatsmart byggande inte kan regleras i detaljplan. Dock vill kontoret framhäva att genom att bygga invid tunnelbanan prioriteras det färdmedlet tillsammans med cykling.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Under samrådet inkom synpunkter som handlade om byggnadens höjd och läge gentemot Hökarängens kulturhistoriska värden, ianspråktagande av naturmark samt trafiksituationen på Sirapsvägen. Utöver det kom synpunkter om förstörd utsikt och definitionen av trygghet. Vissa sakägare och andra boende motsatte sig helt planerna på nya bostadshus. Stadsmuseet avstryker förslaget. Remissinstanser kom med synpunkter angående revidering av risk-, dagvatten- och bullerutredningarna.

Efter samrådet uppdaterades risk-, dagvatten- och bullerutredningarna. Stadsbyggnadskontoret omarbetade förslaget genom att tillföra en entrégavel i norra delen av byggnaden för att förbättra tillgänglighet och säkerhet, samt bearbetade den östra fasadens gestaltning. Kontoret gjorde bedömningen att byggnaden inte sänks med en våning på grund av det goda kollektivtrafik- och centrumnära läget som motiverar en högre exploatering.

Synpunkter som inkommit under detaljplanens granskning handlar om reglering av buller för uteplatser, förbättra trafiksituationen på Sirapsvägen, inte bebygga naturmarken, förminska byggnaden och undvika skuggning av perrongen.

Inkomna synpunkter efter granskning föranleder inga betydande ändringar av förslaget. Den justering som har skett består av att 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.

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. Därtill bidrar förslaget till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafikhärläge. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan.

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

Petter Lindencrona
planchef

Johanna Rosvall
stadsplanerare