

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för Gubbängen 1:1 m.fl. vid Tisdagsvägen i stadsdelen Hökarängen i Stockholm Dp 2015-17966**

#### **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 .....	3
<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>5</b>

#### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra en komplettering av Hökarängens bebyggelse med cirka 90 lägenheter i flerbostadshus och att vid utformningen av den föreslagna bebyggelsen ge grönområdet vid Starrmyran en ökad känsla av trygghet. Planförslaget skickades ut för granskning 2017-07-05 – 2017-08-16. Under granskningen har 3 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller dagvattenhantering och groddjurshabitat. Inga sakägare eller övriga boende har framfört synpunkter.

Inkomna synpunkter under granskning föranleder inga förändringar av gestaltning och arkitektur utan endast en uppdatering av dagvattenutredningen samt utförande av en groddjursinventering. Planbeskrivning uppdateras med den nya informationen.

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 90 lägenheter i flerbostadshus och att vid utformningen av den föreslagna bebyggelsen ge grönområdet vid Starrmyran en ökad känsla av trygghet. Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde varför en god gestaltning av nyttillkommande byggnader är viktig.

Den föreslagna bebyggelsen ligger i slutet av Tisdagsvägen och består av tre lamellhus i fyra våningar med sadeltak vars gestaltning hämtar detaljer från den befintliga bebyggelsen. Dessa är sadeltak, kulörer, förskjutning i fasadliv och öppningar mellan byggnaderna. Huvudgestaltningen där byggnadernas långsidor tillsammans med tak och detaljer är i samma kulör med ljusa gavlar hämtas även från den befintliga bebyggelsen.

Det attraktiva läget med gångavstånd till tunnelbana och centrum motiverar bebyggelsens placering. I direkt anslutning till planområdet finns ett gröonstråk 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 mer liv och aktivitet i Hökarängen samt stärka det befintliga parkstråket som idag kan upplevas som mindre omhändertaget och otryggt.

### Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2017-07-05 – 2017-08-16. 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 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

Länsstyrelsen bedömer, under nu kända förhållanden, att det finns risk för att föreslagen utformning av planen innebär att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Länsstyrelsen anser att staden behöver visa att det går att säkerställa att nödvändiga åtgärder för fördröjning, infiltration och rening av dagvatten kan genomföras i planen.

Inför planens genomförande anser Länsstyrelsen även att staden behöver utreda frågan närmare om groddjur finns i området, alternativt förtydliga resultatet från naturvärdesinventeringen.

### Stadsbyggnadskontorets kommentar

*Lösningarna för MKN och dagvattenhantering visar den uppdaterade dagvattenutredningen på ett godtagbart sätt. Dagvattenutredningen visar bland annat på åtgärder som Stockholms stad och Stockholm vatten kommer utföra på allmän platsmark för att hantera vatten i och från denna detaljplan och den närliggande detaljplanen Område vid kv. Hökarboden (dnr 2015-18740), vilket stärker de dagvattenlösningar som föreslås inom kvartersmarken för det nu aktuella planförslaget. Detaljplanen hindrar inte att en dagvattenanläggning får byggas – då den punktprickade kvartersmarken förbjuder uppförandet av byggnader i motsats till anläggningar i planförslagets västra del. Dagvattenhanteringen kommer skrivas in i exploateringsavtalet. LAV, MB och efterföljande tillståndsgivning enligt PBL (LOD-ansvaret) gäller parallellt/efter detaljplanen antas. Det finns enligt kommunens bedömning inga betydande olägenheter för sakägare eller staden att anta och genomföra planförslaget. Utifrån ovanstående argument avser kontoret inte reglera dagvattenhanteringen i plankarta. Kontoret lägger däremot in illustrationslinje och text för dagvattendamm.*

### Lantmäteriet

Lantmäteriet anmärker på fel angående rättigheter i planbeskrivningen och ber kontoret ändra på det.

### AB Fortum Värme

Fortum har ingen erinran gällande detaljplanen.

## Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Synpunkter inkomna under samråd som inte tillgodosetts

- Införa bullerbestämmelse i plankarta
- Utföra en groddjursinventering

- Lägga till planbestämmelsen ”stängsel får ej uppföras” i plankarta
- Omarbeta förslaget med höjd ambitionsnivå liksom ökad lyhördhet gentemot närområdets känsliga bebyggelsemiljö
- Behålla naturen inom planområdet
- Trafikutredning på Tisdagsvägen
- Flytta byggnaderna söderut
- Sänka byggnaderna med en våning

Synpunkter inkomna under granskning som inte tillgodosetts

- Reglera dagvattenhantering med planbestämmelse i plankarta

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### **Arkitektur och gestaltning**

Stockholms stads översiktsplan anger att ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. Arkitekturen i planförslaget innebär en ny årsring till veckodagsområdet som redan idag har ett nytt tillägg från 2011 i slutet av Onsdagsvägen. De föreslagna husens gestaltning hämtar inspiration från omgivningens äldre bebyggelse i form av sadeltak, kulörer, öppningar och förskjutningar i stadsstrukturen. Trappningen vid gavlarna anspelar på den omgivande bebyggelsen som är en våning lägre än de föreslagna byggnaderna och ger därmed en mjukare övergång till sin omgivning. Hisstoppar och teknikutrymmen på taket har efter samrådet bearbetats för att samspela bättre med fasaderna i planförslaget.

Byggnaderna flyttas inte söderut då detta inte är möjligt om den befintliga gång- och cykelvägen inte dras om. En grundförutsättning sedan början av planprocessen var att låta gång- och cykelvägens sträckning behålla sitt nuvarande läge för att inte ianspråka mer naturmark än vad som behövdes. Detta för att behålla det gröna stråkets rekreativa värden och tydlig avgränsa bebyggt område mot naturen.

Kontoret anser att områdets befintliga gestaltning och struktur sätts samman till ett nutida uttryck i förslaget.

#### **Grönområden**

Planens genomförande kommer att innebära att naturmarken minskar vid Tisdagsvägen och Onsdagsvägen. Kontorets bedömning är att tillgången till mer kvalitativ och rekreativ naturmark för de boende i närområdet är fortsatt god då Gubbängsfältet och parkleken Starrmyran finns i närheten.

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

Förslaget anpassas till Hökarängens ursprungliga idé genom att så mycket natur som möjligt sparas. Planen reglerar husens placering så att det finns utrymme vid husen mot grönområdet för växtlighet samt bevarar en talldunge i östra delen av planen. Detta innebär att det gröna sambandet finns kvar.

#### Groddjur

Kontorets bedömning är att det i dagsläget inte finns några, eller mycket få individer av groddjur i området. Antagandet bygger på det relativt stora avståndet från kända leklokaler och den barriär, i form av Nynäsvägen, som ligger mellan dessa och planområdet.

En groddjursinventering har tagits fram efter inrådan av länsstyrelsen inför antagande. Inventeringen visar att inga groddjur har hittats inom området.

#### Gator, trafik och tillgänglighet

Kontoret har bedömt att planförslaget kommer medföra en viss ökning av antal bilar på Tisdagsvägen och Helgdagsvägen, vilket får räknas med vid förtätning. Antalet parkeringsplatser följer stadens riktlinjer som uppmuntrar till att gå, cykla och färdas med kollektivtrafiken.

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 har öppnandet av Citybanan under 2017 möjliggjort en fördubbling av kapaciteten för pendeltåg, varför människor även kan välja andra kollektivtrafiksätt än tunnelbana.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Under samrådet inkom synpunkter som handlade om byggnadernas placering och gestaltning gentemot Hökarängens kulturhistoriska värden, ianspråktagande av naturmark samt trafiksituationen på Tisdagsvägen. Utöver det kom synpunkter om påverkan på parkleken Starrmyran och grönstråkets rekreativa värden. Skönhetsrådet avstryker förslaget. Remissinstanser kom med synpunkter angående revidering av dagvattenutredningen, sophantering och att en groddjursinventering bör utföras.

Efter samrådet uppdaterades dagvattenutredningen. Förslaget omarbetades genom att inarbeta hisstoppar och teknikutrymmen i fasadernas gestaltning för att de ska bli mindre framträdande. Markhöjder mot intilliggande fastigheter sågs över för att inte begränsa framkomligheten till de befintliga garageplatserna som vetter mot planområdet samt för att säkerställa dagvattnets avrinning. Sophantering i slutet av Tisdagsvägen har även setts över.

Synpunkter som inkommit under detaljplanens granskning handlar om att ytterligare förtydliga dagvattenhanteringen samt att göra en groddjursinventering. Inkomna synpunkter under granskning föranleder inga förändringar av gestaltning och arkitektur utan endast en uppdatering av dagvattenutredningen samt utförande av en groddjursinventering. Planbeskrivning uppdateras med den nya informationen.

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

Förslaget utgör en viktig del i att nå målet om 80 000 nya bostäder till år 2025 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.

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

Madeleine Lundbäck  
t.f. planchef

Johanna Rosvall  
stadsplanerare