

**Handläggare**  
Johanna Rosvall  
Telefon 08-508 271 72**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för Gubbängen 1:1 mfl. vid Tisdagsvägen i stadsdelen Hökarängen (90 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll    Madeleine Lundbäck

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra en komplettering av Hökarängens bebyggelse med cirka 90 bostadsrättslägenheter i tre flerbostadshus med fem våningar. Utformningen av den föreslagna bebyggelsen ska bidra till att grönområdet vid Starmyrans en ökad känsla av trygghet. 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 2016-02-04. Förslaget ställdes ut på samråd 2016-11-15 till 2017-01-09.

Synpunkter som framfördes handlade främst om byggnadernas placering och gestaltning gentemot Hökarängens kulturhistoriska värden, ianspråktagande av naturmark samt trafiksituationen på Tisdagsvägen. Remissinstanser kom med synpunkter angående revidering av dagvattenutredningen, sophantering och att en groddjursinventering bör utföras. Förslagets gestaltning omarbetades och marknivåer samt sophantering sågs över.

Utredningar uppdaterades. Förslaget var ute på granskning 2017-07-05 till 2017-09-16. Synpunkter som framfördes handlade om att ytterligare förtydliga dagvattenhanteringen samt att göra en

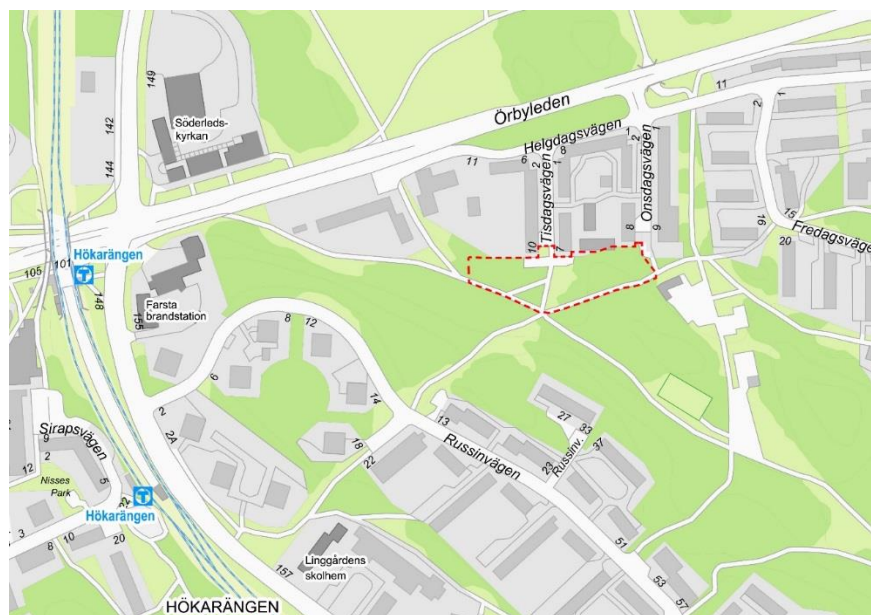
*Bilagor: Planbeskrivning, plankarta, samrådsredogörelse och  
granskningsutlåtande*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

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 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 90 bostadsrättslägenheter i tre flerbostadshus med fem våningar. Utformningen av den föreslagna bebyggelsen ska bidra till att grönområdet vid Starrmyran en ökad känsla av trygghet. Hökarängens bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde varför en god gestaltning av nytilkommande 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 grönstråk 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.

## Bakgrund

### **Planområdets läge och omfattning och markägarförhållanden**

Planområdet är beläget söder om Örbyleden och Helgdagvägen med anslutning till Tisdagsvägen. Området omfattar cirka 5200 kvm och inbegriper del av fastigheterna Gubbängen 1:1 och Farsta 2:1 som ägs av Stockholms stad samt del av fastigheten Seklet 1 som ägs av Stockholms AB. Fastigheten är markanvisad till Besqab för byggande av bostadsrätter.

### **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.

Förslag till en ny översiktsplan tas fram och föreslås godkännas i stadsbyggnadsnämnden i kvartal 4 för att sedan antas av kommunfullmäktige under kvartal 1 2018. 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 stadsplan pl 3080D, pl 3121 samt DP 2004-04196. Ingen plan har genomförandetid kvar. Gällande planer

föreskriver markanvändning för park samt kvartersmark för bostäder inom föreslaget planområde.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-09-24 område söder om Örbyleden och Helgdagvägen med anslutning till Tisdagsvägen för bostadsbebyggelse till Besqab.



*Snedbild från syd, planområdet markerat i rött.*

#### Planförslaget

I bostadskvarteren mellan Tisdagsvägen och Onsdagsvägen är lamellerna konfigurerade som öppna kvarter vilka skapar gårdar som blir skyddade från Örbyledens buller. Gårdarna är öppna mot grönområdet i söder, där det föreslås ett tillägg i form av tre hus utformade som lameller med sadeltak. Byggnaderna uppförs i fyra våningar med vind. Balkonger och uteplatser ligger placerade främst mot söder och samtliga lägenheter har utsikt mot naturområdet. Totalt rymmer de nya byggnaderna cirka 90 stycken lägenheter.

De tre husen inpassar sig i den befintliga strukturen genom att avsluta de befintliga kvarteren i norr där den nya entréplatsen i slutet av Tisdagsvägen väver samman dem. Gavlarna har utformats med tillägg av en mindre volym på tre våningar, även den med sadeltak, som tillför en trappning av volymerna och ger en mindre skala vilken samspelar med befintliga hus i området. Byggnadernas entréer ligger alla vända mot entréplatsen.





*Illustrationsplan. Visar den nya bebyggelsens placering samt hur dess närområde föreslås utformas. Bild: Arkitektstudio Witte och Urbio.*

Koncept för färgsättning är även det återkommande för samtliga volymer, baserad på en färgskala i fyra kulörer. Samtliga gavlar utförs i en ljus slät struktur i puts eller målad betong. Även fönster och balkonger som är placerade på gavlarna utförs i samma ljusa ton. Byggnadernas långsidor är däremot mer kulörta men följer idén om ett monokromt utförande i toner som matchar den befintliga bebyggelsens fasadkulörer.



*Vy mot öst som visar de mindre gavelpartierna. Bild: Arkitektstudio Witte.*

Byggnadernas gestaltungsprinciper:

- Sadeltak
- Gavelpartier i tre våningar
- Långfasader i samma kulör som tak, även fönster och balkonger



*Vy från norr som visar entréplatsen som byggnaderna är samlade kring.  
Bild: Arkitektstudio Witte.*

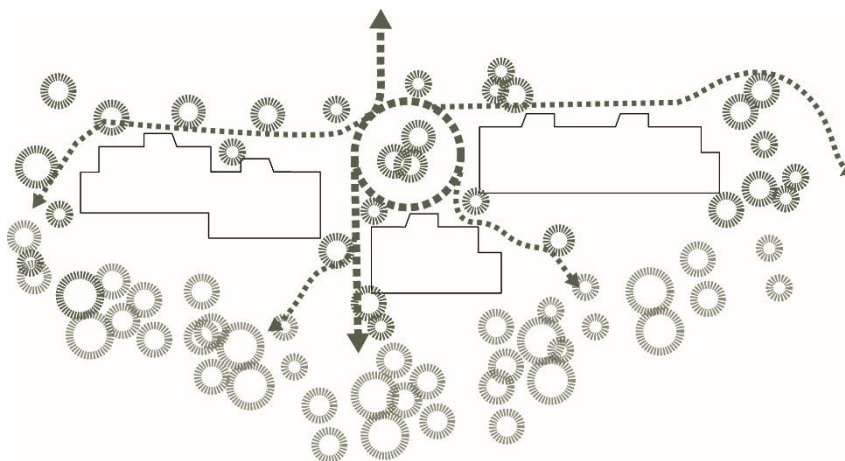
### **Rörelse och gemensamma platser**

Landskapet i det nya kvarteret kopplar an till befintliga karaktärer i området, med skogssluttningen i söder och bostadsområdet i norr. Befintliga gångvägar förlängs och kompletteras med nya för att skapa ett naturligt flöde genom kvarteret.



*Vy från gångvägarna söder om planområdet. Bild: Arkitektstudio Witte.*

Bostadsgårdar och flertalet privata uteplatser ligger ut mot söder och angränsar till grönområdet. Genom planområdet går ett allmänt gångstråk som bibehåller kopplingen till gångvägsnätet i grönområdet. Intentionerna är att bevara det befintliga gångvägsnätet som leder till centrum i öster, Skönstaholm i väster samt Starrmyrans parklek vilket är en omtyckt plats för familjer och barn från Hökarängen.



*Rörelsemöjligheter mellan Tisdagsvägen och det befintliga gång- och cykelstråket. Bild: Urbio.*

### **Bil- och cykelparkering**

Tisdagsvägens förlängning blir en entréplats som möjliggör en infart till ett nytt garage med 25 platser samt två parkeringar för rörelsehindrade i närheten av bostadsentréerna. P-talet är 0,3 på grund av det kollektivnära läget nära Hökarängens tunnelbana. Cykelparkering finns både i låsbart förråd i husen (en plats per lägenhet) samt 80 stycken på gården.

### **Jämställdhet**

Stadsbyggnadsnämnden har tydliga uppdrag i både budget och verksamhetsplan om att arbeta med jämställd stadsplanering.

### **Närhet till kollektivtrafik**

Fler män än kvinnor åker bil idag vilket gör att en begränsad åtkomst till kollektivtrafik kan begränsa kvinnors möjligheter till att förflytta sig. Från planområdet tar det cirka sex minuter att gå till Hökarängens tunnelbana. Från Hökarängens centrum går även ett antal bussar mot t.ex. Gullmarsplan, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen.

### **Närhet till service**

Kvinnor gör idag merparten av det obetalda hem- och omsorgsarbetet, närheten till service gör det enklare för partners att dela upp sysslorna. Ett flertal grundskolor och förskolor finns inom 500 meter från planområdet. En vårdcentral finns i Hökarängens centrum som ligger 500 meter bort, inom centrum finns även livsmedelsaffärer, många butiker och serviceställen, kaféer och restauranger.

### **Trygghet**

Under samrådsmötet var det många personer, både kvinnor och män, som uttryckte att planområdet idag känns otryggt och dåligt skött. Genom att tillföra bostäder invid gång- och cykelstråket, som kopplar samman bostadsbebyggelsen i östra Hökarängen med



Hökarängens centrum, uppstår en större känsla av trygghet då mänsklig närvaro och uppsikt tillförs vid gång- och cykelstråket.

### Planförslagets miljökonsekvenser

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

#### **Naturmiljö**

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 bebyggas.

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.

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.

#### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den nya bebyggelsen ligger i Hökarängens kulturhistoriskt värdefulla miljö och kommer påverka upplevelsen av stadsdelen. I Hökarängens kvaliteter ingår husens känsliga placering i naturmarken. När området byggdes på 40-talet tilläts bebyggelsen och naturen samspela med varandra, något som i ny bebyggelse visat sig svårare. Förslaget har lagts innanför gång- och cykelvägen som löper genom grönområdet och ser till att inte inkräkta på naturmarken. Inom planområdet sparas så många träd som möjligt för att behålla kopplingen mellan naturen och bebyggelsen.

Bebyggelsen utformas i hög utsträckning med hänsyn till den befintliga bebyggelsen avseende skala och uttryck men får även ett modernt inslag. Detta genom att den föreslagna bebyggelsen håller sig till lamell med sadeltak, förskjutna volymer samt skapar öppningar för utblickar och passage.



## Planprocess

### Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2016-02-04 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för cirka 100 lägenheter i enighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande samt uttalande:

*”Stadsbyggnadsnämnden välkomnar 100 lägenheter i kollektivtrafiknära läge. Det är viktigt tillskott till stadens bostadsförsörjning och planen ingår i tunnelbanans influensområde. Stadsbyggnadsnämnden vill dock anförda att p-talet bör hållas lågt i projektet med hänsyn till lägenheternas storlek. Det är även av särskild vikt att den parklek som ligger i sydöstra delen av planområdet kan behålla sin storlek och att delar av parkleken inte övergår till att bli förskolegård.”*

Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

### Samråd

Förslaget ställdes ut på samråd 2016-11-15 till 2017-01-09. Under samrådet inkom 23 yttranden. Vid samrådsmötet deltog cirka fem personer. Synpunkter som framfördes handlade främst om byggnadernas placering och gestaltning gentemot Hökarängens kulturhistoriska värden, ianspråktagande av naturmark samt trafiksituationen på Tisdagsvägen. Remissinstanser kom med synpunkter angående revidering av dagvattenutredningen, sophantering och att en groddjursinventering bör utföras. Förslagets gestaltning och marknivåer omarbetades samt sophantering sågs över. Utredningar uppdaterades.

### Granskning

Förslaget var ute på granskning 2017-07-05 till 2017-09-16. Under granskningen inkom tre yttranden. Synpunkter som framfördes handlade främst om dagvattenhantering och groddjurshabitat.

### Revidering efter granskning

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. Förslaget bedöms ej behöva granskas på nytt.

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

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 den bebyggelsen som föreslås är en avvägning mellan att följa befintlig planstruktur och att anpassa huset till rådande förhållanden.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att de nya byggnaderna får ett eget uttryck och kan utläsas som ett tillägg i bebyggelsestrukturen. För att värna kulturmiljövärdena hämtas inspiration till de nya byggnaderna från dess omgivning. Placeringen av bebyggelsen bidrar till ökad trygghet längst gång- och cykelstråket som passerar Helgdagsområdet och parkleken Starrmyran mot Hökarängens centrum.

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

**SLUT**