

Handläggare
Maria Tognolina
Telefon: 08-508 27 205**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av detaljplan för område vid Kontoristvägen, del av Farsta 2:1 i stadsdelen Hökarängen, Dp 2013-01456

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Petter Lindencrona

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av 12 nya bostäder i utkanten av Hökarängen i form av radhus längs Kontoristvägen angränsande till Fagersjöskogen. Detaljplanen reglerar även område för befintlig transformatorstation.

Planområdet är beläget i Hökarängen vid Kontoristvägen, angränsande till Fagersjöskogen. Markens ägs av Stockholm stad. Byggaktör är Mecon Bygg AB som planerar uppföra radhusen som bostadsrätter.

Exploateringsnämnden beslutade 2011-10-20 § 15 att anvisa mark för ett flerbostadshus upplåtet som hyresrätter invid Fagersjövägen och radhus upplåtna som bostadsrätter vid ny väg, inom del av Farsta 2:1. I samband med markanvisningen inkom Mecon Bygg AB med ansökan om planändring.

2014-12-11 § 19 beslutade exploateringsnämnden att även anvisa mark för bostäder upplåtna som hyresrätter invid Kontoristvägen, inom del av Farsta 2:1 till Mecon Bygg AB.

Den 16 januari 2014 § 13 tog stadsbyggnadsnämnden beslut att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för Farsta 2:1. Beslutet togs i huvudsak i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande, start-PM, som redovisade ett bebyggelseförslag med ett flerfamiljshus längs Fagersjövägen och radhus vid Kontoristvägen och vid en ny väg däremellan, ca 63 lägenheter. Samrådsförslaget som innehöll ca 90 lägenheter i flerfamiljshus utmed Fagersjövägen samt

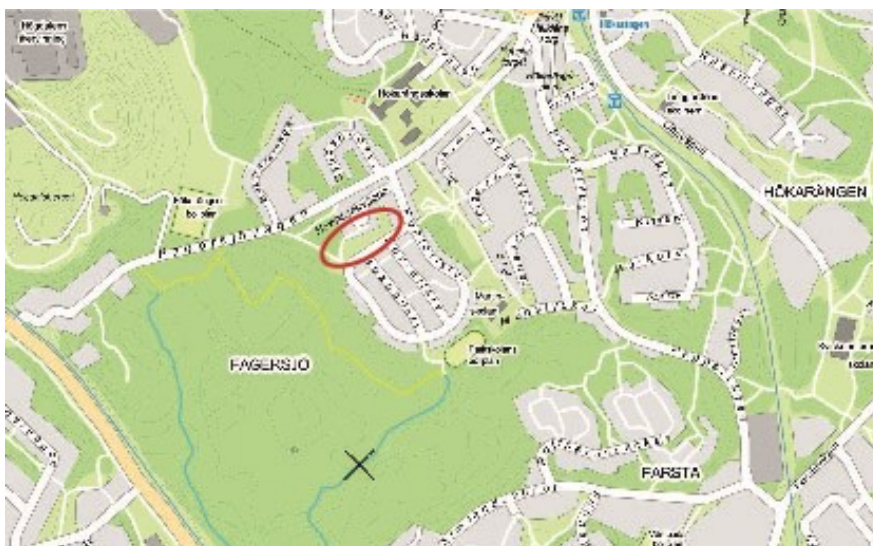
Bilagor: Planbeskrivning, plankarta, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

Kontoristvägen och radhus vid den nya vägen ställdes ut för samråd under perioden 2015-02-16 – 2015-03-30. Synpunkter som framfördes handlade främst om bebyggelsens skala, gestaltning och placering, bevarandet av natur- och rekreationsvärden, markavvattning och dagvatten. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak. Boende var negativa till planförslaget. Med anledning av länsstyrelsens synpunkter ansökte byggaktören om dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning hos länsstyrelsen som 2016-06-15 gav dispens och tillstånd. Förslaget omarbetades efter samrådet för att bättre värna kultur- och naturvärden och för att skugga befintlig bebyggelse i mindre omfattning, bl.a. genom att radhus föreslogs utmed Kontoristvägen istället för flerfamiljshus. Förslaget med flerfamiljshus utmed Fagersjövägen samt den nya vägen med bebyggelse utgick inför granskningen. Planförslaget som möjliggjorde 12 lägenheter i radhus utmed Kontoristvägen var utsänt på granskning under perioden 2018-03-21 - 2018-04-25. Under granskningsperioden inkom 24 yttranden. En privatperson har utöver yttrande inkommit med 35 namnunderskrifter.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. Flera boende är negativa till planförslaget. De boende har framfört synpunkter främst gällande bebyggelsens gestaltning och placering, bevarandet av natur- och rekreationsvärden. Vissa boende uttrycker oro för en försämrad trafik- och parkeringssituation samt risk för sättningar vid byggskedet.

Inkomna synpunkter föranleder mindre ändringar av redaktionell karaktär samt förtydliganden angående dagvattenhantering och tillägg i genomförandedelen av planbeskrivningen. Plankartan uppdateras med ny utbredning av prickmark kring transformatorstationen.

Förslaget bedöms med ändringarna inte behöva granskas på nytt. Kontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplanen.



Planområdet är inringat

Syfte och bakgrund

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av 12 nya bostäder i utkanten av Hökarängen i form av radhus längs Kontoristvägen angränsande till Fagersjöskogen. Detaljplanen reglerar även område för befintlig transformatorstation. Planförslaget ger förutsättningar för nya bostäder som överensstämmer med Hökarängens karaktäristiska bebyggelsestruktur i ett natur- och kollektivtrafiknära läge. Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska samspela väl, och vara ett tillskott till den sammanhållna 40- och 50-tals arkitekturen i Hökarängen. Planområdet utgörs idag av naturmark.

Placering av bebyggelsen ska anpassas efter befintlig terräng utifrån ambitionen att göra ett så litet intrång i naturmiljön som möjligt.

Den nya bebyggelsen vänder sig med förgårdsmark och entréer mot gatan. Parkering möjliggörs inom respektive tomt för radhusen.

Förslaget bedöms inte få betydande konsekvenser för natur-, rekreation- eller kulturhistoriska värden.

Tidigare ställningstaganden

Planen ligger inom ett område som i gällande *Översiktsplan för Stockholm* pekas ut som ett fokusområde dit investeringar och planresurser skall för att få igång mer omfattande bostadsbyggande och stadsutveckling. Närliggande gatan Fagersjövägen är utpekad som stadsgata, som på kort eller lång sikt förslås omvandlas till stadsgata med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor samt prioriteras för kompletteringsåtgärder angående gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Planområdet är i gällande stadsplan PI 3290 planlagt som allmän plats (park eller natur).

Den 16 januari 2014 § 13 tog Stadsbyggnadsnämnden beslut att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för Farsta 2:1 i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande som redovisade ett bebyggelseförslag med ett flerfamiljshus längs Fagersjövägen och radhus vid Kontoristvägen samt den nya vägen. Efter samråd minskade förslaget till att endast innehålla 12 radhus längs Kontoristvägen.

Det finns inga utpekade riksintressen, naturreservat eller Natura 2000 inom eller i anslutning till planområdet. Området berörs inte av strandskydd.

Planförslaget

Planen syftar till att möjliggöra byggandet av 12 nya bostäder i utkanten av Hökarängen i form av radhus längs Kontoristvägen angränsande till Fagersjöskogen. Detaljplanen reglerar även område för befintlig transformatorstation.



Situationsplan över granskningsförslagets nya bebyggelse (LandArk AB).

Efter samrådet minskade planområdet från att ha innefattat 90 bostäder, till att endast innehålla 12 radhus längs Kontoristvägen.

Ambitionen är att tillskottet av ny bebyggelse i området ska samspela väl med befintlig bebyggelse och vara ett tillskott till den sammanhållna 40- och 50-tals arkitekturen i Hökarängen. Den nya bebyggelsen ska vända sig med förgårdsmark och entréer mot gatan. Bebyggelsen har anpassats efter befintlig terräng och natur, med ambitionen att göra ett så litet intrång som möjligt i naturmarken. Parkering sker inom respektive tomt för radhusen.



Gatuperspektiv radhusen sett från Kontoristvägen (Illustration: Metod arkitekter AB).



Fasadsektioner (Illustration: Metod arkitekter AB).

I samband med planens genomförande planeras en upprustning av den befintliga grusplanen. Grusplanen avses utvecklas till en tydlig mötesplats med entré till skogen. En entré och mötesplats med tydlig riktning mot skogen och elljusspåret ökar rekreationsvärdet då skogen blir mer tillgänglig.

Förslaget bedöms inte få betydande konsekvenser för natur-, rekreation- eller kulturhistoriska värden.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Naturmiljö

Relativt stor del av naturmarken mellan Kontoristvägen och bostadsområdet vid Hovmästarvägen tas i anspråk, men en grön skärm av träd lämnas mellan den nya och gamla bebyggelsen.

Ungefär hälften av de träd som står i naturområdet behöver fällas. En genomgång och bedömning har gjorts av en arborist med förslag på vilka träd nära husen som kan bevaras och vilka som ska fällas (Arbor konsult 2017). Då det gäller biotopvärdet har naturen på denna plats ett visst naturvärde, men är inte omistlig. Spridningsfunktioner bedöms inte att påverkas nämnvärt av bebyggelsen eftersom ingreppen sker i ytterkanterna av nätverket. De två stigar som går genom området påverkas, men nya spontanstigar kan ersätta dessa.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Fördröjningsanläggningar för att uppfylla krav på åtgärdsnivå anläggs inom kvarteret. Alla hårdgjorda ytor kommer att ledas till fördröjningsåtgärd innan de kopplas till en kombinerad ledning i Kontoristvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdets omgivande bebyggelse är gul-klassat, d.v.s. fastighet med positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde. Den tillkommande bebyggelsen innebär ett samtida tillägg för stadsdelen Hökarängen. Bebyggelsen utformas i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till den befintliga bebyggelsen avseende skala och uttryck men får även ett modernt uttryck. Den planerade bebyggelsen innebär ett avsteg från de principer som Hökarängen är utbyggt efter, med gröna remsor mellan de olika områdena.

Buller

De planerade bostäderna i form av radhus längs Kontoristvägen i Hökarängen utsätts för låga bullernivåer från främst trafiken på Fagersjövägen.

Alla byggnader får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. Alla lägenheter har, på gårdssidan, tillgång till enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Vibrationer

Byggnaderna ska konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Översvämningsrisker

Den nya bebyggelsen kommer inte påverka översvämningsriskerna i närområdet då dagvatten tas om hand inom fastigheterna och vid

kraftig nederbörd leds bort från de områden som idag översvämmas vid kraftiga regn.

Barn- och jämställdhetskONSEKVENSER

Planen innefattar bostäder som bedöms kunna ge fler barn en uppväxt nära natur och skog. Den intilliggande grusplanen som används av bland annat skolklasser och för spontanlek avses i samband med projektet att rustas.

Den nya bebyggelsen hjälper till att aktivera och befolka Kontoristvägen vilket även detta ger en tryggare upplevelse.

Den planerade bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik och service vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt då transportsystemet och service blir mer tillgängligt för alla grupper.

Planprocessen

Samråd

Planförslaget var utsänt på samråd under perioden 2015-02-16 - 2015-03-30. Under plansamrådet inkom 62 yttranden.

Intresseföreningarna Hökarängens trädgårdsförening och Fagersjöskogens vänner har inkommit med varsitt yttrande samt 229 respektive 103 namnunderskrifter. 22 enskilda yttrande ställer sig bakom Hökarängens trädgårdsförening med enskilda tillägg. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. Boende är negativa till planförslaget. Både remissinstanser och boende har framfört synpunkter främst gällande bebyggelsens skala, gestaltning och placering, bevarandet av natur- och rekreativevärden, markavvattning och dagvatten. Många boende uttrycker oro för en försämrad trafik- och parkeringssituation samt risk för sättningar vid byggskedet.

Med anledning av Länsstyrelsens yttrande prövade och godkände Länsstyrelsen en ansökan om dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning inom aktuellt område. Dispensen är förenad med villkor, bl.a. två översilningsytor och en damm för groddjur. Ett avtal som reglerar detta har tecknats mellan staden och byggherren då de villkorade åtgärderna ligger inom stadens mark.

Ställningstagande efter samråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-02-23 § 12 enligt förslag från ordförande att godkänna redovisningen av plansamrådet samt beslöt att uppdra åt kontoret att revidera förslaget inför granskning enligt nedanstående.

”Stadsbyggnadsnämnden anser att det går att pröva bebyggelse på denna plats, men att den i så fall måste anpassa till platsens naturvärden. Bebyggelsen som inkräktar på alkärret ska utgå och en högre exploatering längs med Kontoristvägen kan prövas. Den föreslagna vägen genom skogen utgår eller kortas för att spara

naturvärden. Flerbostadshusen ska ha sadeltak och en varmare färgsättning för att bättre passa in i området”.

Inför granskning omarbetades förslaget tillsammans med byggaktören och ändrades till att endast innehålla 12 radhus längs Kontoristvägen.

Granskning

Planförslaget var utställt för granskning under perioden 2018-03-21 - 2018-04-25. Under granskningsperioden inkom 24 yttranden. En privatperson har utöver yttrande inkommit med 35 namnunderskrifter.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. Flera boende är negativa till planförslaget. De boende har framfört synpunkter främst gällande bebyggelsens gestaltning och placering, bevarandet av natur- och rekreationsvärden. Vissa boende uttrycker oro för en försämrad trafik- och parkeringssituation samt risk för sättningar vid byggskedet.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder mindre ändringar av redaktionell karaktär samt förtydliganden angående dagvattenhantering och tillägg i genomförandedelen av planbeskrivningen. Plankartan uppdateras med ny utbredning av prickmark kring transformatorstationen. Dagvattenutredningen har även kompletterats.

Förslaget bedöms med dessa ändringar inte behöva granskas på nytt utan kontoret föreslår att det reviderade förslaget till detaljplan antas.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter främst mellan ny exploatering och befintlig grönstruktur, kunna identifierats. Efter samrådet gjordes stora förändringar på planförslaget för att ta hänsyn till inkomna synpunkter. Stora delar av bebyggelsen utgick ur förslaget och planområdet minskades kraftigt.

Efter granskningen har vissa förtydliganden gjorts i planbeskrivningen med hänsyn till dagvattenhantering samt ett tillägg i genomförandedelen. Plankartan har uppdaterats med ny utbredning av prickmark kring transformatorstationen. Övriga ändringar är av redaktionell art.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget med ovan redovisade ändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Planens konsekvenser är inte större än att de uppvägs av det allmänna intresset av nya bostäder i stadsdelen. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

SLUT