

Handläggare
Cecilia Rivard
Telefon: 08-50818048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2023-10-19

Detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 vid Fredagsvägen i Hökarängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen av förslag till detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 vid Fredagsvägen i Hökarängen.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som möjliggör cirka 50 studentbostäder i Hökarängen. Bebyggelsen består av två lameller med loftgång i fyra våningar som placeras utmed Fredagsvägen och Söndagsvägen med förgårdsmark. Husen är sammanlänkade med en byggnad i en våning för cykelförvaring. I hörnan Fredagsvägen–Söndagsvägen skapas möjlighet för lokal med centrumändamål.

Förvaltningen har redan i markanvisningsskedet uttryckt skepsis till att bygga på naturmarken vid Fredagsvägen–Söndagsvägen då naturen är en viktig del i den ursprungliga planeringen för Hökarängen. Merparten av befintlig bebyggelse utgörs av hus i tre våningar med putsfasader. Områdets karaktär påverkas påtagligt med den högre hushöjden.

Grönkompensation bör ske bland annat genom plantering av tall och andra trädslag inom planområdet samt plantering av träd öster om Starrmyrans parkleksbyggnad.

Farsta stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsutveckling

Storforsplan 36, 11 tr.
Box 113
123 22 Farsta
Växel 08-50818000
Fax
farsta@stockholm.se
start.stockholm/farsta

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade i december 2021 om markanvisning till Gimle Bostad AB om bostadsbebyggelse på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Fredagsvägen i Hökarängen. Enligt översiktsplanen är planområdet ett område där komplettering kan

prövas inom ramen för befintlig markanvändning. Stockholmsförhandlingen 2013 om utbyggnad av tunnelbanan omfattar även bostadsbebyggelse och Stockholms stad har förbundit sig att bygga 40 000 bostäder i söderort. Planområdet ingår i överenskommelsens influensområde. Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanearbete i december 2021, och kontoret har nu presenterat ett förslag.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 20 oktober.

Remissen i sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra studentbostäder och lokal för centrumverksamhet. Husen ska uppföras i fyra våningar. Förslaget möjliggör för cirka 50 studentbostäder. Byggnaderna ska till övervägande del bestå av trä. Syftet är även att reglera parkmark. Parkmarken ska säkra allmänhetens tillgänglighet till ett befintligt gång- och cykelstråk samt att bevara intilliggande träd och berg i dagen.

Förutsättningar

Området består av ett skogsparti med barr- och lövträd och det förekommer berg i dagen samt vegetationsytor som reser sig cirka två meter över omgivande ytor. Området ingår i utkanten av habitatnätverk för barrskogsfåglar. Gröngöling är en prioriterad art som noterats i området vid ett tillfälle. Området har enligt framtagna naturvårdsinventering betraktats som ett område med visst naturvärde. Nio träd har bedömts ha naturvärde 3 eller 4¹. Ett av träden har en talticka som är rödlistad. Även en skogsalm som är en akut hotad art finns i området.

Ett par hundra meter nordväst om planområdet finns Starrmyrans parklek med djurhållning. På andra sidan Örbyleden ligger Gubbängsfältet med rekreativa värden och idrott. Planområdet innehåller lokala värden av lek- och vistelsekaraktär. I ytterkanten av förslaget ligger ett gång- och cykelstråk som utgör en gen och trafiksäker förbindelse mellan bostäder, skola och verksamheter.

Skyfallsmodulering visar att det finns risk för att vatten kan samlas vid kraftigt regn inom planområdets västra del samt en mindre yta utmed Söndagsvägen utanför planområdet. Dagvatten från området leds idag via ett kombinerat dagvattennät till reningsverk.

Planområdet ligger cirka 700 meter från Hökarängens centrum där det finns tunnelbana och ett flertal busslinjer. En busshållplats på

¹ Naturvärde 3 bedöms som påtagligt värde och 4 bedöms som visst naturvärde.

Örbyleden finns cirka 200 meter norrut från föreslagen bebyggelse. Utmed Söndagsvägen finns restaurang- och caféverksamheter samt en kulturlokal.

Befintlig bebyggelse

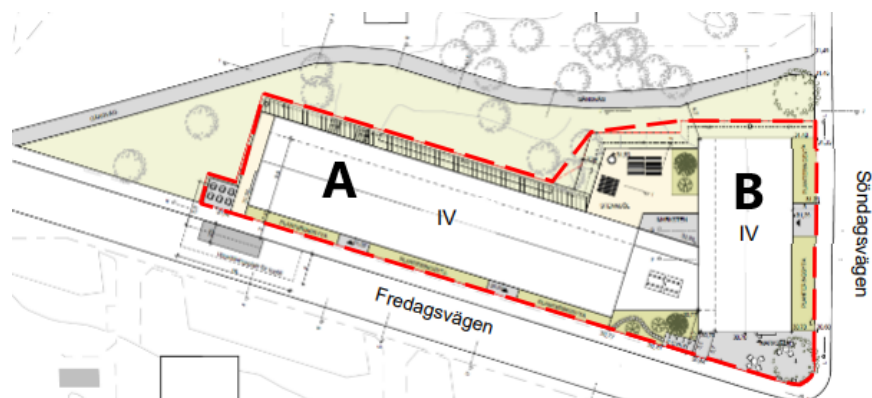
I Veckodagsområdet består befintlig bebyggelse till stor del av lameller i en sammanhållen trevåningsskala. Bebyggelse som avviker från lamellstrukturen är antingen inslag av senare bostadsbebyggelse eller har en annan funktion än bostäder. Stadsbilden präglas av den tidstypiskt terränganpassade och enhetliga bebyggelsen. Hökarängen ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö och är markerat med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta².

Gator och trafik

Fredagsvägen är en enkelriktad gata med smala trottoarer. Söndagsvägen tillhör områdets bredare och dubbelriktade gator med bredare trottoarer och med kantstensparkering på båda sidor. Flera gång- och cykelstråk förbinder området till Hökarängens centrum, Gubbängen och Sköndal. I den norra delen av planområdet löper ett asfalterat och belyst gång- och cykelstråk med nära anslutning till Skönstaholmsskolan i öster.

Förslaget

Förslaget möjliggör cirka 50 studentbostäder. Två lameller med loftgång i fyra våningar placeras utmed Fredagsvägen och Söndagsvägen med tillhörande förgårdsmark. Byggnaderna sammanlänkas med en lägre byggnad i en våning för cykelförvaring. I korsningen Fredagsvägen och Söndagsvägen möjliggörs för en lokal med centrumändamål. Förutsättningar ges för en mindre platsbildning för exempelvis uteservering.



Den röda streckade linjen illustrerar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Illustration Arkitema.

Bebyggelsen placeras längs gatorna och begränsar kvartersmarkens utbredning med hänsyn till gång- och cykelstråket och naturmark i norr. Inom förslaget planläggs även allmän platsmark och gata.

Den nya bebyggelsen är omgiven av grannskapsenheter³ från sent 1940-tal och med sin fyravåningsskala överordnar den sig den äldre bebyggelsen. Istället tar föreslagen ny bebyggelse fasta på andra mer moderna byggnader i området när det kommer till skala. För att knyta an till Hökarängens historiska prägel gestaltas husen med flacka sadeltak, burspråk, markerade fönsteromfattningar och framträdande entréer. Husdjupet överensstämmer med grannskapsenheternas dimensioner. Bebyggelsen föreslås utgöras av modulsystem och loftgång i trä. Materialvalet trä blir ett nytt inslag i stadsbilden.

Hus A vid Fredagsvägen är 48 meter långt och innehåller cirka 40 lägenheter. Huset har två huvudentréer mot gatan, vilka går igenom huset till loftgången på baksidan. Hus B utmed Söndagsvägen är cirka 24 meter långt och har cirka 15 lägenheter. Byggnaden har en bostadsentré som på samma sätt som går igenom huset till loftgången på baksidan. Därtill har hus B entréer till lokal för centrumändamål.

Lågdelen placeras mellan hus A och B och har en genomgående entré mot Fredagsvägen till bostadsgården. På byggnadens tak kan en terrass uppföras. En markskillnad om cirka 1,2 meter uppstår mellan golvhöjd och innergård. En invändig trappa leder boende upp till gården från gatan. Lågdelen utgör cykelparkering för boende.

Gårdsmiljö och förgårdsmark

Utmed byggnaderna gestaltas en grön förgårdsmark som möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten från byggnadernas tak. Utmed byggnad A på Fredagsvägen är förgårdsmarken 1,5 meter bred och utmed huset på Söndagsvägen möjliggörs en förgårdsmark om 3,0 meter. I vinkeln mellan byggnad A och B och mellan det allmänna stråket i norr planeras en gemensam uteplats för boende.

Bebyggelsen placeras nära befintliga träd på parkmark vilket innebär att stor hänsyn måste tas vid markarbeten och placering av bostadsmoduler vid uppförandet.

På baksidan av byggnad B, och gaveln på byggnad A, skapas en 2,0 meter bred kvartersmark för att lämna plats för ett svackdike och

³ Grannskapsenheter är en stadsplaneringsidé där mindre enheter i en stor stad skall ha ett självständigt liv och bestå av bostäder runt ett centrum.

gallerdurkar med infiltrationsmöjligheter. Resterande dagvatten på kvartersmark omhändertas och filtreras på uteplatsen genom stenmjöl och regnbäddar.

Park

I områdets norra del föreslås en mindre naturyta planläggas som allmän platsmark. Området omfattar befintlig gång- och cykelbana samt naturmark. Platsens nuvarande karaktär består på platsen.

Gator, trafik och cykelparkering

Förslaget innebär en förändring av Fredagsvägens nuvarande utformning. Befintlig trottoar breddas från cirka 1,2 meter till 2,0 meter genom att ta i anspråk del av befintlig körbana utan att ändra den nuvarande gatubredden (körbana och trottoar). Utöver kvarters- och parkmark planläggs förslagets resterande områden (Fredagsvägen) som allmän platsmark GATA. Ingen bilparkering möjliggörs i planområdet. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs inom allmän platsmark GATA.

Stadens krav på cykelparkering är 1,5 platser per nybyggd bostad om 35 m² och 2,5 platser om bostadsytan är större än 35 m². Majoriteten av cykelparkeringen placeras inom lågdelen mellan hus A och B. Mot Fredagsvägen möjliggörs cykelparkering utanför lågdelen.

Tillgänglighet och avfallshantering

Entréerna till hus A och B är tillgängliga både vad gäller marklutningar och hiss. Lågdelen har en tillgänglig entré från gatan men saknar hiss eller ramp till gård. Tillgänglig parkering för rörelsehindrade är möjlig på gata i anslutning till planområdet.

Sopkassuner placeras i planområdets västra del och nås tillgängligt inom 50 meter via entrén i hus A mot Fredagsvägen. Tillgänglighet för boende i hus B uppnås genom att gå via loftgång. Miljörum kan placeras på bottenvåning i hus B och nås från trapphus.

Skyfall

Skyfall hanteras genom förändring av markens höjdsättning. Marken justeras så att sekundära avrinningsvägar skapas. Innergårdsytan ges en lutning vilket möjliggör att vatten kan ledas via svackdike utmed fasaden på hus B samt innergården mot lågpunkter på allmän platsmark i öst. Höjdsättningen utmed hus A skapar avrinningsväg mot lågpunkt i väst.

Konsekvenser av förslaget

Förslaget innebär att befintlig naturmark inom planområdet till stor del kommer att försvinna vilket påverkar naturmiljön negativt på

lokal nivå. Sju av nio träd med bevarandevärde kommer att tas bort. De träd som anses kunna bevaras under utbyggnad är placerade inom parkmark. Ekosystemtjänster och områdets förutsättningar för biologisk mångfald kommer genom förslaget att försämrats.

Förslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Söndagsvägen.

Ny bebyggelse överordnar sig befintlig bebyggelse med en högre skala. Husen uppförs på en liten tomt med grönska som kommer att försvinna till stor del. Detta innebär en större förändring av stadsbilden.

Riktvärdena för buller uppnås utan åtgärder. Förslaget bedöms inte löpa någon framtida risk för översvämningar. Genom regnbäddar och svackdiken uppskattas att Stockholms stads krav på åtgärdsnivå och erforderlig fördröjningsvolym kan uppfyllas för området på fastighetsmark.

Förslaget möjliggör solljus under olika tider på dygnet för samtliga bostäder. Skuggpåverkan på befintlig bebyggelse är begränsad och därmed bedöms planförslaget ge god tillgång till välbehövligt dagsljus.

Sociala konsekvenser

Föreslagen centrumlokal bedöms kunna förstärka området som mötesplats. Platsen bedöms befolkas i större utsträckning än idag vilket kan påverka den upplevda tryggheten kvällstid positivt.

Gång- och cykelstråket inom planområdet är välanvänt och bedöms ha ett stort värde för barns rörelsefrihet. Ett syfte med planförslaget är att fortsatt möjliggöra en allmängiltig karaktär av stråket, varför stråket i framtiden även kommer att kunna nyttjas av barn som tar sig till och från skolan.

Grönkompensation

Enligt förslaget ska val av trädart på parkmark göras baserat på platsspecifika arter så som tall och björk.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte hölls den 5 september i Skönstaholmsskolan. Till mötet anslöt endast ett par personer som visade sitt intresse för förslaget.

Förvaltningen har redan i markanvisningsskedet uttryckt skepsis till att bygga på naturmarken vid Fredagsvägen–Söndagsvägen då naturen är en viktig del i den ursprungliga planeringen för Hökarängen. Som helhet ställer vi oss tveksamma till förslaget. Allt fler ytor av den här typen tas i anspråk för bostadsbebyggelse i staden. Det påverkar både biologisk mångfald och områdets karaktär. Det är dock positivt att gång- och cykelvägen föreslås vara kvar i området. Den är en viktig länk som utgör en genväg för barnen som går i Skönstaholmsskolan.



Hörnan Fredagsvägen–Söndagsvägen i september 2023.

Ny bebyggelse

Studentbostäder är en ny boendeform för Hökarängen. Utformningen av de två husen anpassas delvis till kringliggande 1940-talsbebyggelse men skiljer sig vad gäller fasadmateriäl, trä, och höjd på husen. Merparten av befintlig bebyggelse utgörs av hus i tre våningar med putsfasader. Förvaltningen menar att husens höjd bör anpassas till omgivande hus för att inte vara alltför framträdande. Områdets karaktär påverkas påtagligt med den högre hushöjden.

Vad gäller lägenhetsstorlekar i Hökarängen så dominerar små lägenheter, mer än hälften av alla lägenheter är 2 rum och kök.

Större lägenheter skulle ge ett mer varierat bostadsutbud vilket skulle vara bra för befolkningens sammansättning i stadsdelen.

Loftgångar är generellt inte särskilt attraktiva men i detta planförslag kan det vara relevant. Föreslagen gårdsyta är liten, vilket är rimligt, och det är bra att det möjliggörs för lite möblering på loftgångarna. Att gården är liten innebär i bästa fall att fler träd sparas på parkmarken. Det är bra att låghusdelen, som kopplar ihop bostadshuset, är något indragen från gatan och därmed ger plats för lite grönska. Om takterrassen förverkligas kan den bli ett trevligt tillskott för socialt umgänge. Den begränsade gårdsytan är placerad i norrläge vilket inte är det mest tilltalande läget. Terrassens placering är ljusare och den kan säkert vara attraktiv att vistas på under den varma årstiden. Förvaltningen anser att det är positivt med en centrumlokal i hus B längs med Söndagsvägen. Ett café eller liknande kan bidra till att en ny mötesplats skapas i området.

Gator och trafik

Breddning av gångbanan på Fredagsvägen är välbehövlig. Parkering av bilar längs med kantstenen gör att gångbanan är svårframkomlig. Det är positivt att det inte krävs parkeringsplatser för studentlägenheter och att tillgänglighet till platser för rörelsenedsatta kan lösas med gatuparkering i anslutning till bostadshuset.

Antal platser för cykelparkering finns inte exakt angivet men det är rimligt att tro att det behövs ett 80-tal platser då ett antal lägenheter planeras vara större än 35 m² och parkeringstalet då blir högre. Förhoppningsvis ska det vara möjligt för alla boende att placera cyklar inomhus så det inte belamras på förgårdsmark eller gårdsyta.

Några konsekvenser av förslaget

Förutom naturvärden så har planområdet sociala och områdeshistoriska värden kopplade till området. I Hökarängens tidstypiska grannskapsenheter ingår allt som oftast ett grönområde med en liten lekplats. Mindre grönområden, som det i planförslaget, avskiljer olika grupper av bebyggelse. Området är en grön lunga och har en bra belyst parkväg för framför allt barn som går till och från Skönstaholmsskolan.

I förslaget nämns att sju av nio träd med bevarandevärde kommer att tas ned. Området har en stor mängd träd och flertalet av dem kommer att försvinna om förslaget genomförs. Förvaltningen konstaterar därutöver att övrig vegetation påverkas i hög grad, vilket är negativt. Det är alltid osäkert hur stora arbetsytor som tas i anspråk vid anläggning av nya byggnader. De delar av området som inte ska bebyggas måste stängslas in så att mark och träd inte skadas

under byggskedet. Förvaltningen anser att det är negativt att många värdefulla träd går förlorade i projektet och att det är mycket viktigt att så många träd som möjligt sparas.

Enligt en av planbestämmelserna får inte plank eller staket uppföras på fastighetsmarken. Förvaltningen anser tvärtom att det skulle vara bra med ett staket mellan fastighetsmarken och allmän platsmark. Det kan vara en grind eller flera ut mot naturområdet men det är bra att markera var fastighetsmarken upphör.

Utförd naturvärdesinventering visar att ekosystemtjänster och områdets förutsättningar för biologisk mångfald kommer att försämrats på lokal nivå om förslaget genomförs. En stor del av naturområdet avses exploateras vilket innebär en negativ påverkan av naturvärden. Inventeringen poängterar att desto fler stora träd och grönska som kan sparas utmed gång- och cykelvägen i norra delen av området, desto bättre blir det för stadsklimatet och naturupplevelsen. Förvaltningen instämmer i det.

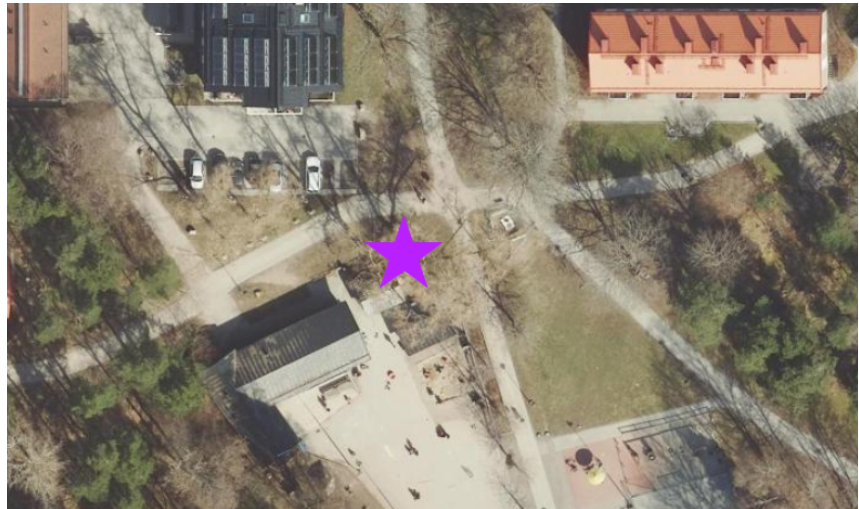


Naturområdet med Fredagsvägen i bakgrunden.

I förslaget framhålls att det finns tillgängliga naturmarker av större omfattning i stadsdelen för fysisk aktivitet för barn än föreslaget planområde. Förvaltningen delar den bedömningen. Förvaltningen menar dock att konsekvenserna för barn är negativa och att det är beklagligt att ett lättillgängligt natur- och lekområde försvinner.

Grönkompensation

Förvaltningen tycker att grönkompensation bör ske i naturområdet inom planförslaget med plantering av tall och andra trädslag som finns inom området. Fågel- och fladdermusholkar kan sättas upp, vilket också föreslås i naturvärdesinventeringen. Öster om Starrmyrans parkleksbyggnad i Hökarängen finns en liten gräsyta som behöver några ersättningsträd, exempelvis tall eller körsbärsträd.



Förvaltningens förslag till plats för plantering av nya träd i Starrmyran markeras med en stjärna.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Sara Wrethed
Avdelningschef
Farsta stadsdelsförvaltning

Bilaga

Stadsbyggnadskontorets förslag till detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 vid Fredagsvägen i Hökarängen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2023-09-29
Sara Wrethed, Avdelningschef	2023-09-28