



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2011-10-20

Förslag till detaljplan för Tallkrogsvägen vid Tallkrogsplan

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

På Tallkrogsvägen vid Tallkrogen tunnelbanestation föreslås att cirka 135 studentlägenheter uppförs. Sju hus planeras med tre och fyra våningar. Samtidigt överförs Tallkrogsplans planterade yta från gatumark till parkmark vilket återspeglar de verkliga förhållandena.

Förvaltningen är positiv till förslaget. Det råder stor brist på studentlägenheter i Stockholm varför planerad byggnation är ett välkommet tillskott. Det är utmärkt att Tallkrogsplans planterade yta övergår till parkmark. Förvaltningen anser att en lämplig grönskompensation för området är fortsatt upprustning av grönytan på Tallkrogsplan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service.

Bakgrund

Exploateringsnämnden har anvisat mark på Tallkrogsvägen vid Tallkrogsplan i området till AB Abacus. I ett tidigare skede planerades radhus inom planområdet men markområdet är smalt och bullerstört från Tallkrogsvägen och tunnelbanan och det var svårt att få till ett bra boende som var ekonomiskt genomförbart. Istället ändrades markanvisningen till byggnation av studentlägenheter. Studentlägenheterna kommer inte ha öppningsbara fönster mot tunnelbanan och på så sätt klaras bullerproblematiken.

Förslaget har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 21 oktober 2011.

Remissen i sammanfattning

På Tallkrogsvägen vid Tallkrogens tunnelbanestation föreslås att cirka 135 studentlägenheter i tre till fyra våningar uppförs. Byggnaderna placeras på ömse sidor om Victor Balcks väg. Mindre parkeringsytor anordnas i den södra respektive norra delen av området. I planen ingår även att den planterade ytan på Tallkrogsplan överförs från gatumark till parkmark. Syftet med detta är att spegla verkliga förhållanden och att staden genom detta ska kunna avsätta medel för förvaltning av ytan. Söder om planområdet iordningställs en pulkabacke som ersättning för den slänt som kommer att bebyggas och som idag används för pulkaåkning.

Småhusområdet i Tallkrogen har ett så stort kulturhistoriskt värde att byggnadsnämnden 1989 beslutade om riktlinjer som innebär att envånings småhus inte får byggas på även om det finns byggrätt för två våningar.

Området för den planerade bostadsbebyggelsen är idag parkmark och till en mindre del gatumark. Tunnelbanan och vägtrafiken på Tallkrogsvägen gör läget bullerutsatt. En återvinningsstation finns vid det trädplanterade torget vid tunnelbanan och den behöver flyttas till en ny plats.

Föreslagen bebyggelse innehåller cirka 135 lägenheter fördelade på sju hus längs med Tallkrogsvägen. Huset närmast tunnelbaneingången vetter mot det trädplanterade torget och kommer att innehålla lokaler i bottenvåningen. På så sätt åstadkoms ett levande torg vid tunnelbanestationen. Byggnaderna planeras att ha tre till fyra bostadsvåningar där den del som skjuter fram mot gatan har tre våningar. Entrégången i byggnaderna avslutas med balkonger mot Tallkrogsvägen

vilket bidrar till husens småskalighet. Husens entréer vetter ut mot gatan. Kärn för olika typer av avfallshantering kommer att byggas in i pergolor som står innanför häck mot gatan.

Parkeringsstalet är 0,1 per lägenhet då planen omfattar studentlägenheter. Parkering sker på kvartersmark i områdets nordöstra del med 11 platser och på en mindre parkeringsyta i den södra delen med 4 platser. I den norra delen kommer enstaka träd behöva tas ner. Den angränsande villafastigheten använder idag stadens mark som tomtmark, bland annat som infart. En tomtremsa på cirka två meter föreslås överföras från stadens mark till fastigheten.

På gräsytan vid det nordligaste huset står en grupp lönnar varav en behöver tas ned. Ett av träden måste beskäras, men i övrigt kommer träden att sparas.

En stödmur byggs för att stabilisera slänten som är SL:s skötselområde. Planen föreslår att SL:s skötselområde utvidgas så att stödmuren och resterande del av slänten norrut kommer att ligga inom detta område. En bergsskärning kommer att bli aktuell i den södra delen och exploatören kommer ansvara för utformning och skötsel av denna.

Vid utbyggnaden kommer en luftburen elbelysning att tas bort och ny belysning planeras utefter Tallkrogsvägen längs den nya bebyggelsen. Även vid tunnelbanetorget kommer belysningen att förnyas.

Föreslagen bebyggelse påverkar mark som idag används för pulkaåkning. I samband med planens genomförande föreslås naturområdet sydväst om den planerade bebyggelsen rustas upp och iordningställas för lek och kälkåkning med en ny, tydlig entré från Tallkrogsvägen. Den nya backen blir både längre och säkrare med ett mer skyddat läge i förhållande till gatan.

Idag tas en grön yta i anspråk för bebyggelse och viss vegetation påverkas. Som kompensation rustas torgyta på båda sidor om Victor Balcks väg och även Tallkrogsplan kommer att få ett bättre underhåll. Studentbostäderna bidrar till en större blandning av boendekategorier i området och ger ett bättre underlag för den närservice som idag finns på Tallkrogsplan.

De nya bostäderna planeras med en cykelplats per lägenhet. Byggnaderna planeras att uppföras i trä. De täta gavlarna mot söder har ett gynnsamt läge för framtida montage av solfångare eller solcellspaneler.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I Tallkrogen bor det drygt 4 000 invånare och det finns fler småhus än lägenheter i stadsdelen. Allmännyttan är ägare till 90 procent av flerbostadshusen. Övriga hyresrätter uppgår till cirka 4 procent och antalet bostadsrätter är ungefär 6 procent. Ser man till folkmängden efter ålder är det få boende i Tallkrogen som är i det ungefärliga spannet 20-29 år.

I Stockholm råder det stor brist på studentbostäder och få boenden för studenter har producerats de senaste åren. Enligt *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm* så är en av planeringsinriktningarna att skapa områden med blandade upplåtelseformer och bebyggelsetyper. Tillskottet av bostäder i Tallkrogen har varit lågt under lång tid. De sju planerade husen vid Tallkrogsvägen kan därför ses som ett välkommet bidrag.

Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 26 september i Gubbängens skola och ett 25-tal boende närvarade. Flertalet var skeptiska till förslaget och synpunkterna som framfördes gällde bland annat att föreslagen bebyggelse strider mot Tallkrogens kulturhistoriska värden, att det är oklart var snömassor ska placeras om det byggs på ytor som används som snöupplag samt att föreslagen placering av ny pulkabacke kommer att störa de närmast boende.

Förslagen bebyggelse

Tallkrogen har ett stort kulturhistoriskt värde men det får inte innebära hinder för nya tillägg av bebyggelse. Flerbostadshusen på Tallkrogsplan har två våningar och övriga flerbostadshus runt omkring består av tre våningar. De planerade studentbostäderna föreslås byggas i tre och fyra våningar vilket möjligen kan tyckas vara något högt gentemot omgivande bebyggelse. Förvaltningen anser att det är acceptabelt med de lite högre husen då de formar en gräns mot tunnelbanespåret samtidigt som det tydligt visar att det är ett nytt komplement i stadsdelen.

Bostadshusens utformning med entréer och balkonger mot gatan ger ett öppet och positivt intryck. Villorna i den södra delen av planområdet har gavlarna diagonalt mot gatan varför insynen från de nya husen begränsas.

Det kommer att tas bort en hel del träd där husen ska uppföras. Det är viktigt att så många befintliga träd som möjligt sparas och att gårdarna mellan husen får ordentliga grönytor. Det är bra att det föreslås att större delen av den vackra gruppen av lönnar i den norra delen skyddas i planen.

Sophanteringen ska lösas med kärl som placeras vid en häck utmed gatan. Samtidigt ska gårdarna användas för utevistelse. Hushållsavfall och källsortering bör placeras i flera separata byggnader enligt förvaltningen.

Parkeringsstalet är mycket lågt, 01 plats per lägenhet. Totalt ger det 15 parkeringsplatser fördelade på både den norra och södra delen av planområdet. Med tanke på att det är studenter som ska bo i husen är förmodligen antalet parkeringsplatser väl tilltagna. Antalet cykelplatser är 1,0 per lägenhet och det är inte otänkbart att det är i underkant. Förutom cykelställ på gårdarna är det nödvändigt med rejäla utrymmen för cyklar inomhus.

Husen sägs ha ett gynnsamt läge för framtida installation av solfångare eller solceller. Frågan är varför denna idé inte kan realiseras när husen byggs. För att ytterligare skapa en miljöprofil på studentboendet föreslår förvaltningen att husen förses med gröna tak.

Tallkrogsplan

Det är utmärkt att Tallkrogsplans planterade yta förs över från gatumark till parkmark eftersom det i praktiken fungerar som park redan idag. De sju bostadshusen kommer att byggas på parkmark varför en upprustning av den delen av Tallkrogsplan som vetter mot tunnelbanan kan vara lämplig som grönkompensation. Det har tidigare planerats för bland annat en boulevard på denna del av parkytan vilken skulle kunna utföras i samband med föreslagen plan.



Rutad yta föreslås för grönkompensation.

Pulkabacken, centrum med mera

Bergsslånten som används som pulkabacke idag föreslås ersättas söder om planområdet. Förvaltningen anser att befintlig pulkabacke ligger olämpligt med nedfart mot Tallkrogsvägen. Om det i förslaget ersättningsområde tas bort några träd är förutsättningarna goda för en bättre backe än den lilla slänt som nyttjas idag. Illustrationen i förslaget på backen visar att åkriktningen går från villorna men den kan likväl gå från banvallen.

Från Tallkrogsvägen leder en bred stig in i Majroskogen som slutar vid Örbyleden. Stigen är ett ledningsschakt och lämpar sig bra som gångstig genom skogen men sämre som cykelväg på grund av rötter och berg i dagen. Förvaltningen ser inga skäl till varför pengar ska läggas ner på att bredda denna stig. Om den ska vara möjlig att använda som cykelväg måste den belysas och underlaget förändras. Det är bättre att stigen bevaras som den är idag.

Tallkrogens ”minicentrum” ligger precis invid tunnelbanestationen vilket innebär att det borde finnas potential att fånga ett ganska stort kundflöde förutsatt att centrum kan utvecklas i en positiv riktning. Huset som placeras vid det trädplanterade torget vid tunnelbanan ska enligt planförslaget innehålla en lokal. Förvaltningen ser gärna att exempelvis ett café etableras, sommartid med en uteservering, vilket kan bidra till att Tallkrogsplans centrumbildning stärks.

Det trädplanterade torget utanför tunnelbanan behöver en ansiktslyftning när ny bebyggelse uppförs på platsen. Förvaltningen föreslår att träden förses med nya trädgropar och trädgaller. Miljön behöver snyggas upp så att det blir inbjudande att vistas på torget.

Befintlig återvinningsstation måste flyttas till annan plats när området bebyggs. Det är svårt att hitta lämpliga lägen i bostadsmiljöer där återvinningsstationer kan accepteras. Tallkrogsvägens planerade bebyggelse och Tallkrogsplans förväntade upprustning kommer att ge stadsmiljön ett lyft där en återvinningsstation inte passar in.

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

Bilagor

1. Inbjudan till plansamråd
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Plankarta