

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2015-03-26

Detaljplan för fastigheten Sicklingen 2 m fl i Gubbängen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för fastigheten Sicklingen 2 m fl i Gubbängen.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Å Håkansson
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har tidigare beslutat om markanvisning för cirka 40 studentbostäder vid fastigheten Sicklingen 2 vid Gubbängens tunnelbanestations södra entré. Stadsbyggnadsnämnden har påbörjat planarbete under 2014. Vid exploateringsnämndens sammanträde den 19 februari kompletterades markanvisningen med ytterligare ett hus med cirka 44 lägenheter.

Förslaget omfattar därmed två byggnader med cirka 84 studentbostäder. Det norra huset är fem till sju våningar, det södra huset sex våningar med inredd vind. Förvaltningen har en positiv inställning till att det ska uppföras studentbostäder men anser att den norra byggnadens utformning bör ses över. Vidare bör parkvägar i området anpassas på annat sätt än förslaget visar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 7 februari 2013 om markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB för cirka 40 studentbostäder vid kvarteret Sicklingen 2 i Gubbängen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 april 2014 att planarbete skulle påbörjas.

Markanvisningen utökades enligt beslut i exploateringsnämnden den 19 februari i år med ytterligare ett hus placerat längs med tunnelbanespåret. Det kompletterande huset innehåller cirka 44 lägenheter. Förslaget omfattar därmed cirka 84 studentbostäder.

Samrådsmöte hölls på Gubbängens bibliotek den 21 januari. Mötet hölls innan beslut fattats om markanvisning för den andra byggnaden. Det är ett annorlunda tillvägagångssätt än brukligt.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 27 mars.

Remissen i sammanfattning

Syftet med planförslaget är att bygga cirka 84 studentbostäder fördelade på två byggnader. Behovet av studentbostäder i Stockholmsområdet är mycket stort och det är ett prioriterat mål för stadens utveckling.

Planförslaget är förenligt med stadens översiktsplan och strategin att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Nuvarande detaljplan anger park som användning och även del av den plan som reglerar Knektvägen påverkas.

De ekologiska värdena består främst av att området ingår i habitatnätverken (livsmiljöer) för barrskogsfåglar. Värdet av området är klassat som ”medel”.

Ny bebyggelse

Den norra byggnadens arkitektur är djärv och bryter av mot det befintliga byggnadsbeståndet. Förhållningssättet kräver att nytillskotten genomförs med hög kvalitet och omsorg vad gäller

utförande och materialval. Bottenvåningarna i båda byggnaderna utförs delvis med en öppen karaktär vilket ger ökad trygghet till den omgivande parken och gångvägen. De innehåller gemensamma funktioner för lägenheterna, som tvättstuga, förråd med mera. Även möjlighet till publika lokaler finns. I byggnadernas bottenvåningar finns soltrappor i riktning mot parken.

Byggnaden i den norra delen består av en smal huskropp med en karakteristisk fasad av runda utstickande fönster där varje lägenhet får varsitt. Huset reser sig från fem till sju våningar. Bottenvåningen är uppbruten med en passage genom byggnaden där entréerna finns och även en skyddad cykelparkering. Nivåskillnaden mellan Knektvägen och parken tas upp av byggnaden och gradänger med möjliga sittplatser mot söder och solen. Denna del blir offentlig och ska kunna användas av boende i studentlägenheterna tillsammans med övriga boende i området.

Byggnaden i södra delen av planområdet mot Majrovägen hämtar inspiration från den typiska bebyggelsen i Gubbängen. Fasaden är återhållsam med franska fönster i ett mönster. Huset är sex våningar med inredd vind. Den tillgängliga entrén finns ut mot Majrovägen men det finns även en entré mellan huset och spårområdet med plats för cykelparkering. En trappa och smitväg finns på byggnadens östra sida för att aktivera husets fyra sidor. Även vid detta hus finns gradänger mot parken och solen i väster.

Park, trafik och tillgänglighet

Rörelsemönstret i parken behålls och parken förblir offentlig. Parken inramas av de nya byggnaderna varav den östra också skapar ett visuellt skydd mot spårområdet och minskar bullret från tunnelbanan.

Angöring och transporter sker från befintliga gator. Det goda kollektivtrafikläget och tillgången till ett välutbyggt cykelbanesystem gör att parkeringstalet sätts till noll. Eventuellt skulle fastigheten kunna kopplas till en bilpool. Anslutning till cykelbana finns inom fastigheten. Antalet cykelplatser uppskattas till cirka två per lägenhet.

Tunnelbanestation Gubbängen ligger i nära anslutning till fastigheten. Ett par stationer bort ligger Farsta med omstigningsmöjlighet till flera busslinjer och vid Farsta strand finns pendeltågstationen.

Tillgängligheten tillgodoses genom att entréer, gårdsyta, avfallsbehållare med mera utformas enligt handboken *Stockholm – en stad för alla*. Inom fastigheten kommer det att finnas möjlighet till sortering av avfall. För att angöra med sopbil ska buss-hållplatsens läge vid Majrovägen justeras. Knektvägens vändplan byggs om för att möjliggöra hämtning respektive vändning.

Gestaltungsprinciper

Det är viktigt att de tillkommande byggnaderna uppförs med mycket hög kvalitet vad gäller gestaltning, material och detaljutförande. Gestaltungsprinciper som ska efterföljas avser taklutningar, proportioner och gestaltungs-koncept med avseende på en arkitektonisk helhetsverkan.

Naturmiljö

I den norra delen av planområdet kommer de flesta träd att fällas då de kommer alltför nära planerad byggnad. I den södra delen finns det möjlighet att spara ett antal träd. Kompletterande plantering kan göras men bör då placeras perifert på parkytan mellan byggnaderna. Befintliga gångvägar och trappors lägen kommer att påverkas av planens genomförande.

Buller och ljusförhållanden

Störning av buller finns från tunnelbanan och från biltrafik på Majrovägen. Vid den norra huskroppen klaras kraven som Boverket ställer. Den södra huskroppen utsätts för högre ljudnivåer och det krävs byggnadstekniska åtgärder för att komma inom gällande riktvärden. Genom att sovrum riktas mot den tysta sidan av byggnaden klaras nivåerna.

Framtagna solstudier visar att en del av morgonsolen minskas i den sydöstligaste delen av parken. Befintlig byggnad på Knektvägen, norr om planområdet, påverkas mest av planens genomförande, framför allt under höst- och vinterhalvåret då solen står som lägst.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Plansamråd hölls den 21 januari i Gubbängens bibliotek och ett drygt femtiotal personer deltog i mötet. Flera motsatte sig placeringen av framför allt den norra byggnaden men även att det överhuvudtaget byggs på parkmarken.

Det råder brist på studentbostäder i Stockholm och förvaltningen tycker att det är positivt med ett tillskott av studentbostäder i Gubbängen. Vi har dock några funderingar på utformningen av byggnationen och även på dragningar av parkvägar med mera.

Förutom studentbostäderna på fastigheten Sicklingen 2 planeras ytterligare cirka 300 studentbostäder i närheten av Gubbängens norra tunnelbaneentré. Expansionen i området ökar möjligheterna till ett mer levande centrum i en redan attraktiv stadsdel.

Ny bebyggelse

Föreslagen bebyggelse ligger i ett centralt läge i stadsdelen med direkt närhet till tunnelbanestationen. Gubbängen har kompletterats med ny bebyggelse kontinuerligt. Ett flertal flerbostadshus har tillkommit under de senaste åren. Utformningen av husen har anpassats till befintlig bebyggelsestruktur.

I förslaget har den norra byggnaden ett mycket originellt uttryck som bryter av mot det befintliga byggnadsbeståndet.

Förvaltningen anser att det är intressant med arkitektur som är annorlunda och utmanande men byggnaden kan uppfattas som kontroversiell på platsen. Bottenvåningens öppna karaktär är en trevlig lösning liksom soltrapporna för boende och allmänhet.

Hög kvalitet och omsorg i utförande och materialval är bra men betyder sannolikt högre kostnader än nödvändigt. Byggnadens form och runda fönster kan förmodas ge opraktiska planlösningar. Studenter är inte någon penningstark grupp. De behöver bra och billiga boenden.

Vilken typ av fasadmateriäl som ska användas framgår inte i planbeskrivningen, endast att fönsteromfattningar och vägg ska vara av samma materiäl. Förvaltningen tolkar det som att vägg betyder både fram- och baksida av byggnaden. Illustrationen för husets baksida är otydlig men det kan antas att det är någon typ av fönster från byggnadens trapphus som visas.

Parkvägen från Knektvägen, vid västra sidan av den nya byggnaden, måste betecknas som ett x-område i plan (området/utrymmet ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik) eftersom den går över fastighetsmark. Förvaltningen föreslår att parkvägen dras några meter söderut och svänger ner mer rätvinkligt mot öster så att byggnaden kan få en rimligare

gavel. Gavellägenheterna får på så sätt sannolikt en bättre planlösning. Även detta alternativ innebär att första delen av parkvägen måste betecknas som ett x-område.

Det andra huset, i södra delen av parkområdet, är mer konventionellt i sitt uttryck. Förvaltningen har inga synpunkter på placering eller utformning av byggnaden. Huset bidrar till att skapa ett tydligare parkrum och soltrapporna mot väster blir ett positivt tillskott för invånarna i Gubbängen.

Ljusförhållanden

Förutom att ljusförhållandena påverkar befintligt bostadshus på Knektvägen så påverkar den nya byggnaden även utsikten på ett påtagligt sätt för flera boende. Avståndet mellan byggnaderna är cirka 19 meter, som en ordinär stadsgata. Inga lägenheter vetter mot norr varför avståndet mellan byggnaderna kan anses vara acceptabelt.

Avfallshantering

Frågan om avfallshantering tycks inte färdigutredd. Det nämns lösningar både med soprum och sopavfallsanläggning under mark. Källsortering ska möjliggöras inom fastigheten och vi utgår ifrån att det även inkluderar separat matavfallsinsamling för biologisk hantering.

Vid Majrovägen flyttas busshållplatsen österut för att göra det möjligt att angöra med sopbil. Befintlig parkväg går snett över fastighetsmark. Om parkvägen förblir i detta läge ska det markeras som x-område. Förvaltningen anser att det skulle vara en bättre lösning om parkvägen gick rakt in från Majrovägen där sopanläggningen är placerad. Om möjligt placeras underjordiska sopbehållare på östra sidan om huset. Är lösningen inte möjlig bör den smala remsa som i förslaget är markerad som parkmark ingå i kvartersmarken och gångvägen markeras som x-område.

Förvaltningens förslag att dra om parkvägen och ändra på husets utformning vid Knektvägen betyder att sopanläggningen måste placeras i ett annat läge.

Trafik och kommunikationer

För Knektvägens vändplan föreslås att delar av parkmarken ska tas i anspråk för att förlänga gatusträckningen. Marken har trots detta angivits som parkmark på plankartan vilket är märkligt. Om

tanken är att sopbilar ska backa och vända är det olämpligt att det sker mot en gångväg med trappa.

Eftersom det är studentbostäder som föreslås och bostäderna ligger helt nära tunnelbanestationen är det helt riktigt att parkeringstalet sätts till noll. Parkeringstalet för cykel föreslås till två platser per lägenhet vilket är generöst.

Grönytor

Det är begripligt att flertalet träd måste tas ner för byggnation av det norra huset. I övrigt anser förvaltningen att så många träd som möjligt ska stå kvar.

Trappan (illustrerad på plankartan) öster om Knektvägen har en mindre bra anslutning som leder in på fastighetsmark istället för att vara tydligt markerad mot gångbanan.

Mitt framför det norra huset finns en uppställningsplats för stegbil. Den del av parkvägen som är överdimensionerad (cirka två meter extra på bredden) ut mot parken ska förslagsvis anläggas med armerat gräs. Om hela bredden asfalteras kan det locka till bilkörning vilket måste undvikas.

Grönkompensation

I förslaget nämns inte något om grönkompensation. Vi föreslår att kompensationsåtgärder görs inom själva planområdet.

Upprustning och kvalitetshöjning av parkmiljön genomförs för att skapa ett trevligt rekreationsområde för studenter och övriga boende i området.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastigheten Sicklingen 2 m fl i Gubbängen