



Förslag

Detaljplan för del av

Kv Jällö m.m.

i stadsdelen Farsta Strand

i Stockholm

S-Dp 2001-17617-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en avstyckning av Jällö 9,1 för uppförande av parhus, ändring av användningsbestämmelse för befintliga byggnader samt uppförande av ytterligare radhusbebyggelse på Jällö 9,2. Både Jällö 9,1 och Jällö 9,2 utgör fastigheten Jällö 9. Utöver detta sker även markbyte mellan staden och fastighetsägaren.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Jällö 9 och 14 vid Rödkindavägen i Farsta Strand, ca 1 km söder om Farsta Centrum, med en total yta på ca 10100 kvm. Dessutom ingår även del av Farsta 2:1 i planområdet.



Planområdesläge i stadsdelen

Bakgrund

En Startpromemoria med syfte att påbörja planarbetet för fastigheten Jällö 9 godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 16 januari 2003. Syftet var då att utreda möjligheterna för att bygga gruppboendestäder. Sedan dess har ärendet varit vilande. Under planprocessens gång upphörde gällande tomtindelning (fastighetsplan) för att sedan avstycka stamfastigheten (Jällö 9) till två mindre fastigheter, Jällö 9 och 14. Fastigheten Jällö 9 utgörs av fastigheterna Jällö 9,1 och Jällö 9,2.

Fastighetsägaren önskar nu bygga ett antal radhus på Jällö 9,1 respektive Jällö 9,2.



Planområdet som utgörs av fastigheterna Jällö 9 och 14.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Jällö Specialboende i Stockholm AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan 99 och Stockholms byggnadsordning**

Enligt översiktsplanen sträcker sig planområdet över två områden med olika markanvändningskaraktär, från gles stadsbebyggelse till natur- och parkmark. I Stockholms byggnadsordning klassificeras området som tunnelbanestad.

Gällande planer

För området gäller stadsplan Pl 5852 fastställd 1964-01-31. Planområdet är i gällande plan avsett för barnavårdsändamål.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av området behandlades av stadsbyggnadsnämnden den 16 januari 2003. Ett ställningstagande inför plansamråd och fortsatt detaljplaneläggning godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 19 oktober 2006.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs av ett grönområde mellan Rödkindavägen och Hagforsgatan i Farsta Strand. Marken sluttar svagt ned mot sjön Magelungen i väster, där den gränsar mot en strandpromenad. Åt nordväst finns parkmark i en sydsluttning. I norr och väster angränsar friliggande villor. Rödkindavägen i söder har också villatomter på andra sidan. Norr om planområdet stiger terrängen upp mot radhusbebyggelsen utmed Hagforsgatan.

Magelungsvägen med busshållplatser ligger åt nordöst, ca 400 meter, och Farsta Strand tunnelbane- och pendeltågstationer finns ca 900 meter österut.

Inom planområdet finns idag tre byggnader, två moderna hus, vilka används som bostäder åt funktionshindrade och en äldre byggnad som har haft samma funktion.



Befintliga gruppboheter

Den äldre byggnaden är Rödkindavillan från 1920, som ligger på en kulle på västra delen. Det rödmålade trähuset med brutet tak i traditionell stil ligger på sin kulle, omgivet av ek och björk, är ett värdefullt inslag i den annars moderna bebyggelsen. Huset står tomt idag efter att ha använts som ungdomshem under lång tid.

Strax öster därom finns Strandsliden bestående av två gruppboheter som stadsdelsförvaltningen driver och är inrymda i två helt nya byggnader. Dessa invigdes våren 2006.

Öster om gruppboheterna finns en ås med stenblock och rik vegetation av ek, björk, lönn, hassel m.m. som naturlig avgränsning mot de närmaste grannarna. Tomten är i övrigt bevuxen med lövträd, främst ek och björk.



Rödkindavillan

Naturmiljö

Direkt väster om den planerade radhustomten finns strandzonen kring Magelugnen. Strandzonen bedöms viktig som spridningskorridor och hyser en rik fauna och flora. Området ingår i den s.k. Hanvedenkilen – en del av Storstockholms grönstruktur som har stora natur-, kultur- och friluftsvärden. Det finns tankar på att skydda naturen kring norra delen av sjön Magelugnen som naturreservat. Planområdet gränsar till den södra delen av möjligt reservatsområde.

Kulturmiljö

Inom, eller i direkt närhet till planområdet finns inga kända fornlämningar, men närområdet är en fornminnesrik miljö.

Rekreation

Planområdet är idag inhägnat med stängsel och upplevs som privat uppvuxen tomtmark. Därför är nyttjande av området påtagligt begränsat.

Förslaget*Bebyggelse*

Förslaget innebär att hela planområdet planläggs för bostadsändamål. Totalt planeras ca 10 nya bostäder. Fastigheten Jällö 9,1 kommer att avstyckas för att dels bilda en fastighet för parhus-bebyggelse dels kommer den gamla befintliga röda villan att bilda en egen fastighet. Även del fastigheten Jällö 9,2 avses utgöra egen fastighet för att bebyggas med ett antal radhus. De ges en gestaltning och utförande som samverkar med befintliga småhus i området.

Den avstyckade tomten föreslås bebyggas med parhus i en bågform vänd mot sydost. Detta för att dämpa bebyggelsens volym i förhållande till området samt bevara den gröna känslan som upplevs utmed gatan. Husen ges en modern utformning och föreslås huvudsakligen uppföras i två våningar med putsade fasader samt inslag av trä.

En mindre gränsjustering föreslås göras i samband med ny bebyggelse och

fastighetsbildning. Parkmark, belägen mellan fastighetens sydvästra del och Rödkindavägen, föreslås föras över till kvartersmark. I gengäld ska staden få del av kvartersmark vid fastighetens nordvästra del.

Mellan parhusen och kullen kommer en ny gemensam infart att anläggas med möjlighet för handikapparkering.

Vid projektering har hänsyn tagits till gatubilden och omgivande befintlig bebyggelse. Karaktäriserande är bebyggelsens täthet, och placering på tomten.



Parhusbebyggelse

På del fastigheten Jällö 9,2 föreslås uppföras fyra radhus i nord-sydlig riktning. Entréerna anläggs mot öst. Även dessa radhus uppförs i två våningar med ljusa putsade fasader.



Radhusbebyggelse

Befintlig gångväg

Det finns idag en gångväg med belysning som går genom parkmarken. Denna föreslås flyttas söderut och byggs som trottoar till gatan.



Befintlig gångväg



Gångvägen efter flyttning

Parkering och angöring

Fastigheten angörs från Rödkindavägen. All parkering sker i garage med sammanlagt 10 bilplatser inom kvartersmark. Föreslaget parhus och gruppbostäderna samnyttjar befintlig infart. Radshusbebyggelsen föreslås samnyttja grannfastighetens infart genom upprättande av servitut mellan fastigheterna.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 1 § eller PBL 5 kap 18 § inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljöförvaltningen bedömer, utifrån nuvarande kunskapsunderlag, att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. I behovsbedömningen har bl.a. hänsyn tagits till totaleffekten av detaljplanens påverkan samt om planens genomförande har betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllandet av miljömål. Planens påverkan är främst lokal och av mindre omfattning.

Miljöförvaltningen anser dock att planen har sådan påverkan att väsentliga miljöfrågor ska utredas och redovisas i det fortsatta planarbetet, i enlighet med Kommunstyrelsens beslut om miljöhänsyn i planeringen.

Utredning

En särskild utredning om konsekvenserna för miljön har utförts inom projektet, som planeringsunderlag.

Miljöbedömning

Det framgår av MKB:n att genomförandet av planförslaget med efterföljande exploatering skulle innebära avverkning av en stor del av det ekbestånd som finns på platsen. Anpassningar har dock gjorts av byggnadslokalisering för att minska antalet ekar som behöver fällas. Naturmark kommer att sparas mot strandzonen kring Magelugnen. Sammantaget innebär detta att förslaget kan genomföras utan konsekvenser av betydelse för natur- eller kulturvärden i ett större perspektiv.

Tillgänglighet

Området är relativt plant och stadens utemiljöprogram kan tillämpas. Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Avfallshantering

Varje hus har tillgång till eget soputrymme. Avfallshantering, källsortering och grovsoprum för samtliga hus sker i separata hus i direkt anslutning till garagen och ska följa stadens riktlinjer för god hantering av avfall.

Vid hämtning av avfall ska hämtfordon kunna angöra högst 10 m från avfallsutrymme eller avfallsplats. Gata för angöring av hämtställen ska ges utrymme och bärighet för trafik med tunga fordon. Backning får endast förekomma i samband med vändning på därför avsedd yta.

Stadsbilden

Planförslaget påverkar till viss del upplevelsen i området. Vyn in till planområdet blir något förändrad i och med att delar av området exploateras. Naturmark kommer dock att finnas kvar mellan strandpromenad och den nya

bebyggelsen. Gatubilden med dess villakarakter förstärks med de nya bostäderna.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats inom stadsbyggnadskontoret i samråd med exploateringskontoret, och beställaren Jällö Specialboende i Stockholm AB.

Bengt Andrén
planchef

Renoir Danyar
planarkitekt