



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2010-03-25

Förslag till detaljplan för Farsta 2:1 vid Ullerudsbacken i Farsta strand

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan vid Ullerudsbacken omfattar två punkthus med tio våningar och 35-45 lägenheter. Området för bebyggelse är parkmark och består av glest bevuxen skog. Intrånget är ganska litet om man ser till naturområdet som helhet och det är en yta som inte lämpar sig för rekreation. Några av de som bor i husen på norra sidan av Ullerudsbacken kommer att få sin utsikt något skydd. Sammantaget har förvaltningen en positiv inställning till förslaget. Antalet lägenheter ökar i ett område med bra kommunikationer, tillgång till förskolor och skolor samt inte minst ett fantastiskt boende nära naturen.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till detaljplan för Farsta 2:1 vid Ullerudsbacken i Farsta strand till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 9 april 2010. Exploateringsnämnden markanvisade området den 15 maj 2007 och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 juni 2008 att planarbete skulle påbörjas. Nuvarande detaljplaner som gäller för området anger parkmark.

Remissen i sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra bebyggelse av två tiovåningars punkthus med cirka 35-45 lägenheter beroende på storleksfördelning. Planområdet längs med Ullerudsbacken är mycket brant och nivåskillnaden är cirka 18 meter. I anslutning till området finns sjön Magelungen och ett skogsområde. I översiktsplanen anges markanvändningen som tät stadsbebyggelse.

Planområdet ligger i bergsbranten ner mot Magelungen och består av naturmark med mestadels ek och tall. Skogsområdet som ansluter till planområdet har ett rekreativt värde. Den omgivande bebyggelsen i norr och väster består av bebyggelse från 1960-talet i fyra till tio våningar. Ner mot Magelungen återfinns blandad villabebyggelse.

Planförslaget innehåller två punkthus med tio våningar mot gatan. Till detta kommer två souterrängvåningar mot söder varav ett plan utgörs av garage. Husens höjd överstiger inte kringliggande byggnaders höjd och husen är placerade med tanke på att bevara utsikten vid Ullerudsbacken mot Magelungen. Entréerna nås från gatan och bottenvåningarna utformas med glaspartier. Fasaden i bottenvåningen utförs i avvikande material i förhållande till byggnaden i övrigt. Fasadens betongelement varieras med en räffling i olika riktningar i en ljus betong. Placeringen av balkonger skapar variation i fasaden. Taken utformas som gröna tak för att minska dagvattenvolymerna.

Solstudier visar att planförslaget innebär små förändringar i skuggförhållanden för den befintliga bebyggelsen. Under höst- och vårdagjämning kommer planens genomförande innebära att tre hus på norra sidan av Ullerudsbacken skuggas tillfälligt under ett par tillfällen under dagen. Söder om området sker ingen förändring. Under sommarsolståndet når aldrig de planerade husens skuggor de befintliga husen på Ullerudsbacken.

I största möjliga mån kommer träd och annan växtlighet runt tomten att sparas. Efter planens genomförande kommer inte dagvatten från planområdet innebära någon negativ påverkan på naturen söder om planområdet eller för Magelungen. En bedömning av natur- och upplevelsevärdena har gjorts och planen bedöms inte som enskild företeelse innebära en försvagning av de regionala spridningssambanden för tall och ek. Det värdefulla stråket nedanför planområdet kommer inte att påverkas negativt av byggnadernas visuella intryck.

Bostäderna nås från Ullerudsbacken. Infarten nås i västra delen av fastigheten och innergården är körbar vilket möjliggör angöring direkt till portarna vid behov. Garage med plats för 37 bilar föreslås. Parkeringsstalet ligger mellan 0,8-1,0 bilplatser per lägenhet beroende på hur många lägenheter det blir.

Samtliga entréer ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Byggnadernas hissar når ner till garagevåning. Soprum med plats för sopsorteringskärl ska finnas inom fastigheten i entréplan.

Förvaltningens synpunkter och förslag

De två punkthusen som föreslås kommer att byggas i en miljö med ett fantastiskt läge. Utsikt över Magelungen och vacker natur in på knuten ger stora möjligheter till rekreation och friluftsliv. Området har förskolor och skolor och en väl utbyggd kollektivtrafik. Närservice med bland annat en större livsmedelsbutik finns vid tunnelbanan på Stieg Trenters torg. Nästan 75 procent av flerbostadsbeståndet i Farsta strand består av hyresrätter. Vilken upplåtelseform bostäderna på Ullerudsbacken kommer att ha finns ingen information om i förslaget. En variation av upplåtelseformerna skulle vara positivt för området.

Planförslaget stämmer väl överens med gällande översiktsplan och den nya översiktsplanens intentioner. I nya översiktsplanen är Farsta dessutom utsedd till en tyngdpunkt i söderort vilket innebär en satsning på nya arbetsplatser, bostäder, kommunikationer med mera.

Några av de som bor på norra sidan av Ullerudsbacken kommer att få sin utsikt försämrad när de båda punkthusen är uppförda. Utblickar mot naturen blir det trots allt också i fortsättningen även om några får sin utsikt delvis skymd.

Vid det välbesökta samrådsmötet den 10 mars var det många som hade synpunkter på förslaget till byggnation. De synpunkter som framkom under mötet ändrade dock inte förvaltningens uppfattning om förslaget.

Husens utformning

Förvaltningen tycker att utformningen av de planerade punkthusen är ganska vagt beskriven. Det saknas exempelvis illustrationer för hur husen kommer att se ut från sjösidan. Inte heller framgår det om alla lägenheter förses med balkong eller uteplats men förvaltningen antar att så är fallet. Storlek och antal lägenheter i projektet är också oklart. Jämfört med idéförslaget från år 2008 så är punkthusens placering skjuten något västerut. Formen på husen har blivit smalare vilket är att föredra då det minskar den skymmande inverkan för husen på norra sidan av Ullerudsbacken. Det är bra med en satsning på gröna tak som en del av omhändertagandet av dagvatten. Förvaltningen anser att det är just i nybyggnadsprojekt gröna tak ska anläggas.

Utförda solstudier

När de nya husen byggts får några av husen på norra Ullerudsbacken ökad skuggning men inte mer än vad som kan accepteras enligt förvaltningens mening. Solstudien som gjorts visar att tre av de befintliga husen skuggas måttligt vid några tillfällen under höst- och vårdagjämning. Sommartid blir det ingen skillnad mot idag. För villorna nere på Högerudsbacken blir situationen oförändrad jämfört med idag.

Naturförhållanden och miljökonsekvenser

Intrånget är ganska litet om man ser till naturområdet som helhet. Området som planläggs för bebyggelse är ganska otillgängligt och snårigt med tanke på den stora nivåskillnaden ner till Magelungen. Det är en yta som lämpar sig dåligt för rekreation. Samtidigt är naturen ett av de stora värdena vid Ullerudsbacken och det är viktigt att så många träd som möjligt sparas inom planområdet. Markytan som bebyggs är parkmark och ligger inom kärnområdet för ek men spridningssambanden kommer inte att påverkas av planen.

Förvaltningen har ett brukaravtal med Farsta strands naturvärn sedan många år. Avtalet omfattar naturvårdsskötsel för ett område om 47 320 kvm och ligger strax söder om planområdet. Förvaltningen avser inte att göra någon förändring av brukaravtalet utan Farsta strands naturvärns uppskattade arbete kan fortgå som tidigare.

Grönkompensation

Förvaltningen föreslår som grönkompensation att den före detta parkleken Regnbågen rustas upp och att strandpromenaden nedanför Högerudsbackens vändplan tillgänglighetsanpassas. Lekparken ligger mellan Ullerudsbacken och Brunskogsbacken och parkens lektyr behöver förnyas. Parken behöver även kompletteras med nya rekreationsplatser för vuxna. Strandpromenaden nedanför

Högerudsbackens vändplan är lite besvärlig att promenera på då erosion uppstår i slänten efter regn. För att förhindra erosionen placeras förslagsvis en lägre stödmur längs med strandpromenadens sida ner mot vattnet. Utförs detta blir strandpromenaden mer tillgänglig och användbar för alla.

Trafik och tillgänglighet

Det är bra att parkeringen för boende går att lösa med garage i en av souterrängvåningarna. För andra transporter går det att stanna i direkt anslutning till entréerna då gården görs körbar. I förslaget finns inget nämnt om var besöksparkering eller handikapplatser ska placeras. Med tanke på att entréerna ligger nära gatan bör dock tillgängligheten inte vara något problem vid transporter.

De kollektiva förbindelserna är utmärkta till Ullerudsbacken och Farsta strand. Förutom tunnelbana och pendeltåg finns även två busslinjer som har hållplats på Ullerudsbacken i direkt närhet till de föreslagna husen – buss 184 till Farsta centrum och linje 833 som bland annat stannar vid Ågesta friluftsgård.

Avfallshantering

Det är en brist att det inte berörs vilka fraktioner som ska källsorteras och inte heller med vilken teknisk lösning hushållssoporna ska tas om hand eller hur hämtning ska gå till. Hur avfallshanteringen inom fastigheten ska anordnas är inte särskilt tydligt förklarat. I en av illustrationerna till förslaget visas att det är parkering längs med kantstenen och frågan är då var sopbilen ska angöra. På gatan finns även busstrafik att ta med i beräkningen. En lastzon måste inrättas eftersom husen byggs på den sida av gatan där parkering tillåts.

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

Bilagor

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