



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2013-03-14

Detaljplan för Tärnö 1 i Larsboda

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslaget till detaljplan för Tärnö 1 i Larsboda.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Thomas Kultti
avdelningschef

Sammanfattning

Inom fastigheten Tärnö 1 i Larsboda avser Danator AB att bygga ett vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter. Planområdet är beläget på en höjd ovanför Brattforsgatan. Området består av naturmark som har relativt lågt rekreativvärde.

Farsta vård- och omsorgsboende ska avvecklas och de lägenheter som försvinner behöver ersättas. Förvaltningen ser mycket positivt på förslaget till nytt vård- och omsorgsboende i Larsboda. Boendet är bra placerat nära kollektiva förbindelser och bidrar även till förbättrad trygghet längs närliggande gångstråk.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsmiljö i samråd med avdelningen för äldre.

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade den 19 april 2012 Tärnö 1 i Larsboda till Danator AB. Markanvisningen gäller ett vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter. Initiativet till markanvisningen kommer från stadsdelsförvaltningen och stadsledningskontoret. Inom stadsdelsområdet finns ett behov av nya boendeplatser. Farsta vård- och omsorgsboende ska avvecklas. Ombyggnad har utretts men konstaterats vara för dyrt varför boendet kommer att rivas.

Ingen ytterligare ansökan om markanvisning på Tärnö 1 har inkommit till exploateringskontoret.

Gällande detaljplan anger barnstuga alternativt skola på tomten. Genomförandetiden för planen upphör att gälla den 7 september 2016. Tomtens användning för förskola har visat sig vara svår att genomföra. En ändring till vård- och omsorgsboende har däremot visat sig lämplig.

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Tärnö 1 den 22 november 2012.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 22 mars.

Remissen i sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av ett vårdboende med cirka 72 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Planområdet ligger i Larsboda vid Brattforsgatan och är uppdelat i två delar, den större delen uppe på platån för själva byggnaden och en mindre del för parkering nere på Brattforsgatan.

Större delen av planområdet består av sluttande mark med en platå som ligger cirka tio meter över Brattforsgatan. Exploateringen kommer främst att ta i anspråk redan starkt påverkad mark med förhållandevis låga naturvärden, med undantag av några ekar och tallar med relativt höga naturvärden. Totalt tolv träd bedöms vara nödvändiga att fälla för att möjliggöra byggnationen. Bestämmelser om bevarande av natur och planteringar införs på plankartan.

Parkeringsområdet söder om Brattforsgatan är idag naturmark. Träd och buskar kan delvis vara kvar. Parkeringen delas upp i minst två delar. Marken omkring ska skötas som en plantering även om det finns inslag av naturmark.

Ny bebyggelse

Avsikten med planen är att uppföra ett vårdboende med 72 hyreslägenheter fördelade på fyra plan. Lägenheterna blir cirka 30 kvadratmeter med rum, pentry och stort badrum. Gemensamma ytor omfattar matsal, vardagsrum, kök och tvättstuga. Stora balkonger finns i anslutning till de gemensamma ytorna.

Huset har två huvudentréer, en övre och en nedre, som går till samma trapphus och hissar. Entrén i suterrängplan ansluter till en gångväg och den andra entrén ansluter till parkeringen utanför huset. På västra sidan av huset finns en uteplats och trädgård.

Byggnaden stämmer storleksmässigt med omkringliggande bebyggelse som är från fyra till nio våningar. Byggnaden ska utformas i samklang med den befintliga bostadsbebyggelsen och ges en lätt och ljus karaktär.

Den sluttande terrängen ställer krav på utformning av byggnadens och markanläggningarnas anslutning till befintlig mark. Det gäller särskilt utformningen av stödmurar, slänter och anpassningen till naturmarken och befintligt gångstråk.

Gångavståndet till pendeltågsstation Farsta strand är cirka 200 meter och det är cirka 400 meter till Farsta strands tunnelbanestation. Området nås med bil via vändplanen på Brattforsgatan.

Parkeringstalet är 0,1 plats per lägenhet. De boende har inte bil, parkering anläggs för personal och besökare. Platån där byggnaden placeras har en begränsad yta. Därför finns också ett läge med 12 parkeringsplatser mellan Brattforsgatan och järnvägen. Cykelparkering i tillräcklig mängd ska finnas vid byggnadens entré i suterrängplanet.

Tillgänglighet och angöring

På grund av de komplicerade höjdförhållandena får byggnaden två entréer. Angöring för varutransporter, taxi och färdtjänst anordnas i den norra delen av fastigheten via en väg på kvartersmark med en lutning om cirka 10 procent. Övrig angöring för personal och besökande ska i huvudsak ske via en gångväg från Brattforsgatan med 5 procents lutning till husets suterrängplan. Gångvägen blir ungefär 90 meter lång och ska förses med soffor.

Störningar och risker

En bullerutredning har utförts och beräkningarna visar att bullerkraven uppfylls utan ljudavskärmande åtgärder.

Järnvägen är transportled för farligt gods. Ingen riskutredning ansågs nödvändig för den tidigare föreslagna förskolan då den låg på tillräckligt avstånd från järnvägen. Den föreslagna vårdbyggnaden är placerad ännu längre bort från järnvägen. En riskutredning har ändå utförts och den visar att riskreducerande åtgärder fokuseras på att minska konsekvenserna från ett utsläpp av giftig gas.

- Ventilationsintag bör placeras så att de riktas bort från järnvägen.
- Fönster i den södra fasaden (gaveln) bör inte kunna öppnas annat än med nyckel eller annat verktyg.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I stadsdelsområdet finns ett behov av nya platser inom vård- och omsorgsboenden. Farsta vård- och omsorgsboende har för låg standard enligt nu rådande norm. Det har tidigare utretts om det går att bygga om fastigheten men kostnaderna blev alltför höga. Byggnaden kommer att rivas och på platsen föreslås nya bostäder.

Fram till år 2030 kommer behovet av äldreboende att vara tämligen konstant för att därefter öka. Samtidigt kommer Arbetsmiljöverkets krav på bland annat hygienutrymmen att innebära stora ombyggnader av befintliga boenden. Förvaltningen bedömer därför att det finns behov av det planerade äldreboendet i Larsboda.

Förvaltningen har tillsammans med stadsledningskontoret sökt ett läge för nytt vård- och omsorgsboende i stadsdelsområdet. Föreslagen plats ovanför Brattforsgatans vändplan i Larsboda är den mest lämpliga. Förutom att det är en plats där marken till stor del redan tidigare har tagits i anspråk är kommunikationsläget bra, med närhet till både pendeltåg och tunnelbana.

Samrådsmöte om förslaget hölls den 20 februari och det var nio personer närvarande. Den fråga som diskuterades mest var hur utsikten kommer försämrats för ett antal boende på Filipstadsbacken. Det är drygt 30 meter mellan husen och föreslagen placering av den nya byggnaden gör att endast ett fåtal får förändrad utsikt enligt förvaltningens bedömning.

Byggnaden

Föreslagen byggnad är väsentligt lägre men längre än Filipstadsbackens befintliga hus vilka ger ett ganska kompakt intryck. Det är viktigt att boendet verkligen ges en ljus och lätt karaktär för att byggnaden inte ska uppfattas som en mur gentemot kringliggande bebyggelse. Förvaltningen tror dock att föreslagen byggnad kommer att innebära en utmärkt förtätning i området.

I förslaget saknas redogörelse för hur olika typer av avfall ska hanteras. Förvaltningen förutsätter att källsortering ordnas i fastigheten. Biologisk hantering av matavfall bör också göras möjligt.

Parkering

Boende har inte tillgång till bil men antalet parkeringsplatser sägs vara 0,1 per lägenhet vilket skulle ge cirka 7 platser. Antalet parkeringsplatser för besökande och personal är, enligt texten i planförslaget, 12 stycken på Brattforsgatan och okänt antal uppe vid huvudentrén. Enligt bildillustration är det totalt 27 stycken parkeringsplatser inklusive handikappplats. Förvaltningens bedömning är att omkring 20 parkeringsplatser för besökare och personal är tillräckligt.

Tillgänglighet, gångvägar och kvartersgata

Befintlig gångväg mellan Brattforsgatan och Arvikagatan är väl använt gångstråk som upplevs som otryggt av många. Med byggnation på platån blir gångvägen tryggare att använda under dygnets mörka timmar.

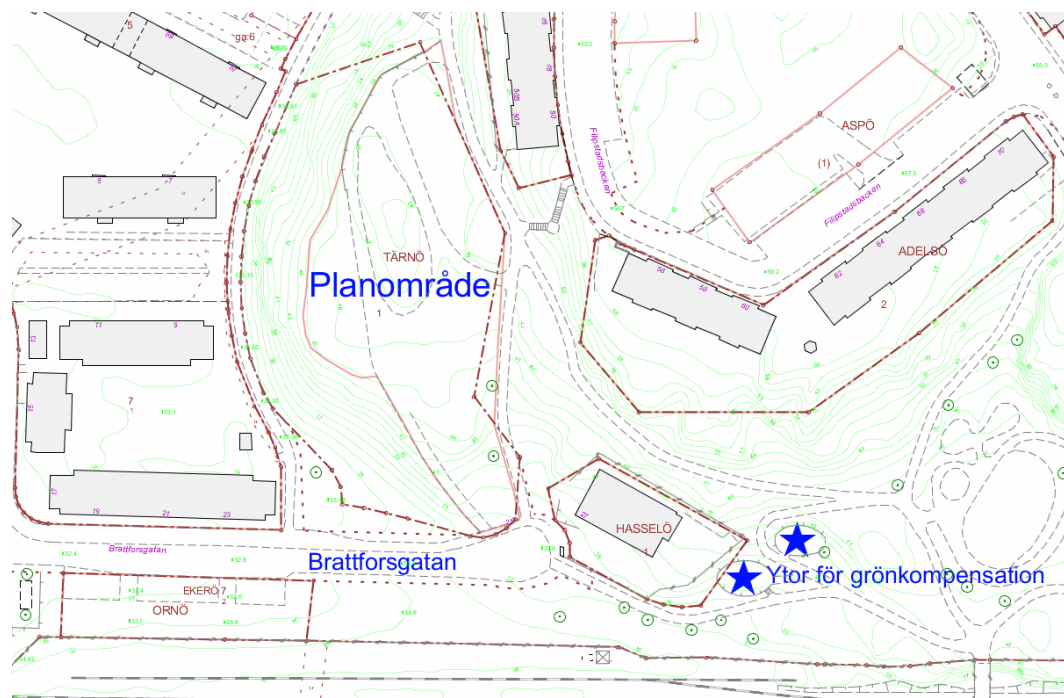
Den föreslagna byggnaden är placerad på en höjd cirka tio meter ovanför Brattforsgatan. Enligt Stockholms stads utemiljöprogram ska gångvägar utformas så att de blir så plana som möjligt. Lutningen ska inte vara mer än 1:20 (5 centimeter per meter) för att det ska vara möjligt att ta sig fram med rollatorer och dylikt. Föreslagen gångväg klarar dessa mått eftersom den inte är rak utan slingrar fram. Förvaltningen anser att gångvägens bredd, cirka 2 meter enligt illustrationen, är tillräcklig. Räcken och bänkar kan placeras ut längs gångvägen där behov finns.

Trappan som förkortar gångvägen, och som finns med i en bildillustration i förslaget, borde ritas in på plankartan. Trafiken till och från boendet ska gå på en kvartersgata som löper parallellt med befintlig gångväg men den är inte heller införd på plankartan. I förslaget nämns inget om gatans bredd eller den exakta placeringen. Enligt förvaltningens beräkningar är vägbredden cirka 6 meter vilket får anses tillräckligt.

Natur och grönkompensation

Förvaltningen håller med om att det inte är några större naturvärden som försvinner i och med föreslagen plan. På en del av ytan har det tidigare funnits två byggnader. Området har idag ett lågt rekreativsvärde. Dock finns det ett antal ekar och tallar som bör sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Som grönkompensation föreslås viss skötsel och slyröjning av naturmarken för att gynna befintliga ekar i planområdet och i dess närhet. Förvaltningen vill komplettera grönkompensationen med de två mindre rekreativsytor bestående av sittplatser i Brattforsgatans förlängning. De är i stort behov av förnyelse och kan med fördel förses med nya perenna planteringar och buskar.



Förvaltningens förslag till grönkompensation markerat med stjärnor.

Trappan från befintlig gångväg upp till Filipstadsbacken har visst renoveringsbehov. Detta kan vara ytterligare en kompensationsåtgärd.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Tärnö 1 i Larsboda