

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2016-08-25

Detaljplan för del av fastigheten Kymmendö 3 m fl i Farsta strand

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för del av fastigheten Kymmendö 3 m fl i Farsta strand.
2. Omedelbar justering.

Lena Rabe
tillförordnad stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för ett bostadshus med nio våningar och ett 40-tal lägenheter vid Bruskogsbacken i Farsta strand. Därutöver inryms en förskola med fyra avdelningar i husets två nedersta våningar. För att möjliggöra byggnationen rivs en affärslänga från 1960-talet.

Förvaltningen är positiv till förslaget. Farsta strands gamla centrum har fört en tynande tillvaro under många år. Ny bebyggelse befolkar området och ökar tryggheten. Behovet av förskolor är stort i Farsta strand varför en verksamhet med fyra avdelningar är välkommen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi i samråd med avdelningen för förskola och fritid.

Bakgrund

Exploateringsnämnden anvisade den 2 juni 2014 mark inom fastigheterna Kymmendö 3 och Farsta 2:1 till AB Familjebostäder. Förslaget innehöll ett fem våningar högt hus med cirka 28 lägenheter och en förskola i bottenplan. Underhand har förslaget förändrats och höjden på huset har ökat och antalet föreslagna lägenheter har blivit fler.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget för yttrande senast den 26 augusti.

Remissen i sammanfattning

Detaljplanen syftar till att komplettera Farsta strand med 35–42 nya bostäder genom att uppföra ett nytt bostadshus med nio våningar samt vind på platsen för befintlig centrumbyggnad. Det finns ett stort behov av förskoleplatser och en ny förskola med fyra avdelningar och tillagningskök föreslås i byggnadens två nedersta våningar.

Enligt stadens översiktsplan – Promenadstaden – gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att ett effektivt markutnyttjande ofta är att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål.

Området ingår i program för Tyngdpunkt Farsta. Ambitionen med utvecklingen i tyngdpunktsområdet är att skapa en blandad stadsbebyggelse. Genom att placera kommersiella lokaler eller förskolor i bottenvåningar skapas en mer levande och berikande stadsmiljö.

Förutsättningar

Ytan som tas i anspråk är mestadels hårdgjord och utgörs av parkering och stenlagda gångytor, förutom ytan som upptas av befintlig byggnad. Omkring 325 kvadratmeter av markytan inom planområdet är idag allmän platsmark för parkändamål.

Planområdet är beläget på en höjd och avrinning sker huvudsakligen mot sydost, mot Magelungen. Troligtvis leds dagvattnet till Magelungen utan rening, frågan ska undersökas

vidare under planarbetet. Möjligheten till lokalt omhändertagande av allt dagvatten får anses vara begränsad då planområdet är beläget på berg.

Planområdet rymmer idag en låg centrumbyggnad i en våning som uppfördes 1961. Centrumet miste sin funktion när Farsta strands nya centrum byggdes vid tunnelbanan på 1980-talet.

Längs Brunsbogsbacken ligger fyra våningar höga lamellhus och längs Ullerudsbacken ligger ett band av punkthus om 11–12 våningar. Mellan lamellhusen och punkthusen ligger parken Regnbågen där det finns stora lektyr.

Cirka 200 meter från planområdet finns Magelungsskolan som har klasser från förskoleklass till årskurs sex. Vid torget intill fastigheten finns en restaurang och en frisörsalong. Vid Farsta strands tunnelbanestation finns gatukök samt mat-, video- och servicebutiker. Till tunnelbanestationen är det cirka 250 meter från planområdet. Farsta strands pendeltågsstation finns på ungefär 350 meters avstånd.

Närområdet är kuperat och tillgängligheten till planområdet har brister då närmaste gångväg från pendeltåg- och tunnelbanestationer lutar kraftigt och en del av sträckan består av trappor. Dock har en hiss byggts på senare tid intill trapporna vilket gjort att tillgängligheten till fots har ökat.

Planförslag

Husets volym påminner i dess höga del om befintliga punkthus längs med Ullerudsbacken i höjd, bredd och djup. Den låga delen påminner om centrumbyggnaden på andra sidan torget.

Ändamålet för de två nedersta våningarna i husets höga del föreslås vara förskola men där medges även bostads- och centrumändamål. Byggnaden beräknas innehålla mellan 35 och 42 lägenheter i storlekarna ett till fyra rum och kök.

Den största delen av fastighetens obebyggda yta föreslås fungera som gård för förskolan. Gårdens yta är cirka 806 kvadratmeter. Fyra avdelningar förskola innebär 72 barn vilket ger friyta om drygt 11 kvadratmeter per barn. I söder och väster går gården fram till tomtgräns och befintlig gångväg. Gårdsytan planeras i två nivåer på grund av att marken sluttar.

Då gårdens yta är begränsad och förskolan behöver så stor friyta som möjligt planeras ingen gård för bostadshyresgästerna. De får istället balkonger samt kan använda gården när förskoleverksamheten är stängd.

Det nya huset ger ett nytt innehåll på platsen och liv till torget. Lägenheterna och förskolan ger besökare till torget varje dag. Bostäderna har sin entré mot torget och förskolans verksamhet blir synlig från torget genom generösa fönsterpartier.

Fasaden på de två nedersta våningarna ska utföras i tegel för att behålla centrumtorgets karaktär. Balkonger får kraga ut max 1,9 meter från fasadliv. Det är viktigt att balkongerna är möblerbara då ingen särskild bostadsgård skapas med förslaget.

Hushållssopor slängs i sopkassuner för maskinell hämtning. De placeras på förgårdsmark mot Bruskogsbacken. Återvinningsrum anordnas alternativt samordnas med intilliggande fastigheters miljöstugor. Rakt över torget finns en större tvättstuga som kommer att göras tillgänglig för de nya lägenheterna.

För att gården som planeras tillhöra förskolan ska omfatta en tillfredsställande yta för lek och utevistelse regleras cirka 325 kvadratmeter parkmark och tas i anspråk för kvartersmark.

Cykelparkering med 118 platser föreslås ordnas i cykelställ placerade i cykelrum på entréplan och i källare. Ytterligare cykelplatser anordnas på förgårdsmarken mot Bruskogsbacken.

Lägesbaserat parkeringstal¹ för bil har i enlighet med stadens riktlinjer bedömts till 0,48 platser per lägenhet. Parkering för bostäderna föreslås huvudsakligen skapas genom att effektivisera och utöka markparkering inom Familjebostäders intilliggande fastigheter längs Bruskogsbacken. Parkeringsplats för rörelsenedsatta ges yta på förgårdsmark mot Bruskogsbacken.

¹ Lägesbaserat parkeringstal innebär att faktorer som avstånd till kollektivtrafik, avstånd till city, tillgång till lokal service och lediga garageplatser på tomtmark i området avgör inom vilken del av spannet 0,3–0,6 som parkeringstalet per lägenhet ska ligga.

Förslaget innebär att en gräsbevuxen yta om cirka 220 kvadratmeter tas i anspråk till förskolegård. Inga särskilda naturvärden finns.

För att den karaktäristiska upplevelsen av ett centrum från 1960-talet ska tas tillvara gestaltas föreslagen byggnad i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till befintligt centrumhus på andra sidan torget. Samtidigt ska den nya byggnaden upplevas som ett modernt inslag i området.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte hölls i caféet på Farsta bibliotek den 21 juni och ungefär ett 15-tal personer deltog på mötet. Närboende hade bland annat synpunkter på husets höjd och på hur parkering av bilar kommer att lösas.

Förvaltningen ser positivt på att det byggs ett nytt bostadshus inklusive en förskola på torget vid Brunskogsbacken i Farsta strand. Butikslängan som nu finns på platsen har under många år antingen haft tomma lokaler eller haft verksamheter med begränsade öppettider. Bostäder och förskola för med sig något nytt och positivt till det idag dystra torget.

Bostadshuset

När området markanvisades 2014 föreslogs ett lägre hus med färre lägenheter än det förslag som presenteras i samrådsmaterialet. Förvaltningen har förståelse för att grannar reagerar på att husets våningsantal har ökat från fem till nio. Samtidigt är det ett bättre markutnyttjande med ett ökat antal bostäder och ett högre hus. Rivning av befintlig centrumbyggnad och uppförande av ett bostadshus med förskola kommer att göra miljön runt torget bättre. Det är dock väsentligt att husets höjd inte överstiger höjden på höghusen på Ullerudsbacken.

Utformningen av huset är inte optimal och bör studeras vidare. Framför allt gäller det hur balkongerna gestaltas. En utkravning av balkonger upp till 1,9 meter från fasad i tre väderstreck kommer att ge huset en alltför stor volym som inte tillför något positivt till området. Balkonger som inte till någon del är indragna i själva byggnadsvolymen är också ofta mindre attraktiva för boende då de blir utsatta för insyn, väder och vind.

Det är en god ambition att lägenheterna förses med generösa balkonger eftersom bostadsgården bara är tillgänglig när förskolan är stängd. Förvaltningen tycker att uppförande av ett flerbostadshus utan gård kan accepteras då det finns ett grönområde för både barn och vuxna utanför knuten.

Förskola

I Farsta strand föreligger det ett stort behov av förskoleplatser. Området är kuperat och det är svårt att hitta ytor som kan rymma förskola och tillhörande vistelseyta. Förvaltningen anser att det är ett bra läge som föreslås för en förskola med fyra avdelningar. Det är goda förutsättningar för utevistelse. Förskolans gård är enligt riktlinjer för vistelseyta utomhus alltför liten men det kompenseras av den nyrenoverade lekparken Regnbågen som ligger i nära anslutning till förskolan.

Förvaltningen är mån om att förskolan får ett tillagningskök då det ur ett miljöperspektiv, och även pedagogiskt, tydliggör vikten av vad det är för mat som serveras.

Förvaltningen har inte något emot att del av parkmark tas i anspråk till förskolegård. Däremot anser vi att staketet ska flyttas in någon meter från parkvägen så att en gräsyta närmast gångvägen lämnas kvar. Det blir bättre och trevligare både för förskolans verksamhet och för de som går eller cyklar genom parken.

Farhågor om att förskoleverksamheten skulle vara störande för boende i angränsande lamellhus framfördes på samrådsmötet. Förvaltningen har mycket svårt att instämma i den oron. Barnen kommer givetvis att vara ute på gården men det är endast dagtid och kan inte ses som en störande verksamhet.

Det är utmärkt att detaljplanen görs flexibel så att olika verksamheter möjliggörs i förskolans lokaler om behoven ändras över tid.

Parkering, tillgänglighet och avfall

Familjebostäder är fastighetsägare till flertalet hus i området. Parkeringsplatser går därmed att ordna genom att utöka antalet platser på befintliga parkeringar i närheten. Det är en utmärkt lösning enligt förvaltningen.

Parkeringsstalet är 0,48 bilplatser per lägenhet vilket bör vara tillräckligt. Tunnelbana, pendeltåg och tillgång till ett antal busslinjer finns på ett kort gångavstånd från Bruskogsbacken.

Antalet platser för cykelparkering inomhus ordnas med god marginal varför förvaring av cyklar bör bli problemfritt.

Underjordiska behållare för hushållsavfall placeras på förgårdsmarken ut mot Bruskogsbacken. Källsortering löses med ett miljörum på kort avstånd från bostadsentrén. Tillgängligheten för avfallshantering av olika slag syns vara mycket god i förslaget.

Det nämns att det finns risk för föroreningar i marken då det tidigare har legat en grafisk industri på platsen. Förvaltningen förutsätter att eventuella föroreningar utreds under planarbetets gång.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av fastigheten Kymmendö 3 m fl i Farsta strand