

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2017-02-02

Detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 i Farsta strand

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 i Farsta strand.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett förslag till detaljplan för fyra punkthus om 90 lägenheter med sex våningar i så kallade Stockholmshus på Nordmarksvägen i Farsta strand. Under punkthusen föreslås ett garage och ett antal parkeringsplatser föreslås även vid sidorna av den nya bebyggelsen. Dessutom föreslås ett parkeringshus i flera våningar mellan Ågesta Broväg och Magelungsvägen på befintlig infartsparkering.

Förvaltningen ser positivt på tillskottet av bostäder på redan exploaterad mark och i ett kollektivtrafiknära läge. En stor del av befintliga parkeringsplatser ersätts. Parkeringshuset utformning bör dock studeras vidare för att skapa en trygg miljö.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Den 12 november 2015 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning till Familjebostäder för att möjliggöra byggnation av cirka 225 lägenheter, varav minst 90 lägenheter i så kallade Stockholmshus¹, i Farsta strand. Planförslaget gäller endast Stockholmshusen som föreslås uppföras på Nordmarksvägen, på del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1. Resterande del av markanvisningen för bostäder behandlas i annan detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 3 februari.

Remissen i sammanfattning

Syftet med planen är att komplettera Farsta strand med cirka 90 lägenheter enligt Stockholmshusprojektet och möjliggöra för ett parkeringshus för infartsparkering och försörja närområdets tillkommande bostäder.

Bostäderna föreslås uppföras som fyra punkthus med sex våningar. Husen placeras på rad längs med Nordmarksvägen på befintlig markparkering. Under punkthusen föreslås ett garage. Markparkering föreslås på vardera sidan av den nya bebyggelsen.

Marken där parkeringshuset föreslås är huvudsakligen en hårdgjord yta och fungerar som infartsparkering för resenärer med pendeltåg och tunnelbana.

I närområdet finns flera förskolor och familjedaghem och två skolor, Farsta strandsskolan och Magelungsskolan. Vid Stieg Trenters torg finns ett gatukök, mat-, video- och servicebutiker.

I parkstråket mellan befintliga hus och Magelungsvägen löper en gång- och cykelväg som även utgör ett regionalt cykelstråk. Till Farsta strand går både tunnelbana och pendeltåg. På platsen där parkeringshuset föreslås finns idag en infartsparkering med 106 platser. Planområdet har god tillgänglighet förutom där befintlig infartsparkering möter Magelungsvägen där det finns en

¹ Se närmare beskrivning under egen rubrik på sidan 5.

nivåskillnad på två–tre meter. Från Magelungsvägen leder en trappa ner till parkeringen.

Ny bebyggelse

Fyra punkthus om sex våningar med cirka 90 lägenheter föreslås. Våningshöjden samspelar med befintliga skivhus på Nordmarksvägen. Husen passas in i de visuella mellanrummen mellan skivhusen, så nära gatan som möjligt, för att skapa största möjliga distans till befintliga hus. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan två och tre rum och kök.

De nya husen ligger vid befintligt trottoarliv med 0,5 meter förgårdsmark för att rymma utkragande skärmtak och utåtgående entrédörr.

Under punkthusen föreslås ett garage som ersätter en stor del av de 99 parkeringsplatser som tas i anspråk av de nya husen. Garaget beräknas rymma 70–90 platser. Infart till garaget föreslås ske i det västra punkthuset genom att rampen förläggs inomhus.

För flexibilitet i framtiden medger planen centrumändamål i bottenvåningen.

Mellan de nya husen skapas tre bostadsgårdar. Den östra och västra gården har fokus på vistelse och umgänge medan den mellersta blir mer öppen och har fokus på lek. På någon av gårdarna föreslås även en liten byggnad som ska fungera som ingång till garaget. Gårdarna inrymmer också tillgänglig bilparkering och plats för cyklar. Två bevarandevärda träd som står intill föreslagen markparkering skyddas mot fällning med en bestämmelse i plankartan.

Parkeringshus

För att lösa behovet av bilparkering för Stockholmshusen och övrig ny bebyggelse föreslås ett parkeringshus på platsen för befintlig infartsparkering som ligger cirka 400 meter från planerade bostäder. Parkeringshuset föreslås rymma cirka 240 bilplatser inomhus. Ungefär 80 platser reserveras för fortsatt infartsparkering och resterande för parkeringsköp för tillkommande bostäder. Utanför parkeringshuset finns en yta för cirka 13 parkeringsplatser som föreslås tillhöra infartsparkeringen.

Parkeringshuset föreslås byggas med infartsparkering i marknivå och två ovanliggande våningar. Infart för bilar föreslås från Ågesta Broväg. Entréer för gående sker från Magelungsvägen och från en gång- och cykelväg som löper norr om infartsparkeringen. Entré för gående finns också i mitten av den västra fasaden.

För att möjliggöra andra användningar föreslås att planen medger handel och idrott i den del som ligger längre bort än 50 meter från Nynäsbanan.

Gator och trafik

För 90 lägenheter ska minst 225 parkeringsplatser för cyklar anordnas enligt stadens cykelparkeringstal. I förslaget kan 230 platser ordnas på gården samt i cykelrum. Cykelparkering kommer även att anordnas i parkeringshuset.

Det lägesspecifika parkeringstalet för bil är 0,48 platser per lägenhet. Talet motiveras å ena sidan av det goda kollektivtrafikläget med både tunnelbana och pendeltåg och å andra sidan av att området ligger långt från city och att det är relativt långt till serviceutbudet i Farsta centrum.

Det innebär att 43 parkeringsplatser ska ordnas och därtill behöver de 99 ytparkeringsplatser som finns inom fastigheten Bjurö 1 ersättas, totalt 142 platser. I garaget under punkthuset finns plats för 70–90 bilar och markparkering i nya lägen på kvartersmark ger cirka 45 platser.

Tillgänglighet

Belysningen längs Nordmarksvägen kommer att behöva anpassas till den nya bebyggelsen. Det krävs troligen vissa justeringar av parkeringsregleringen längs med Nordmarksvägen för att medge in- och utfarter längs sträckan.

Tillgänglig bilparkering för bostäderna ska ordnas inom 25 meter från bostadsentréer. Yta för två platser reserveras på kvartersmark. Två tillgängliga parkeringsplatser ordnas också i garaget under bostadshuset.

Tillgänglighet till parkeringshuset säkerställs genom gångbroar som kan ansluta till Magelungsvägen och gång- och cykelvägen

längs Nynäsbanan. Eventuellt behov av hiss till det översta våningsplanet ska utredas.

Avfallshantering

Sophantering för bostäderna föreslås ske i nedkast till underjordiska kärl med maskinell tömning. Kärlen placeras inom 50 meter från bostadsentréer.

Dagvatten

Dagvattenutredning för bostäderna visar att när parkeringsytor ersätts med tak- och grönyta minskar flödet av vatten. På grund av det minskade flödet görs bedömningen att det inte krävs några fördröjningsåtgärder.

Dagvatten från parkeringshuset hanteras med sedumtak som kan ta upp och fördröja vatten. Detta ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

Gestaltungsprinciper

Bostadsentréer och entréer till cykelrum placeras ut mot gaturummet. Takmaterial kan vara plåt, tegel, betongpannor eller papp. Balkonger föreslås på alla sidor av punkthusen, utom den norra. Balkongerna får skjuta ut högst 1,4 meter från fasad. Fasaden ska utföras med puts i en färg som är anpassad till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse. Viktigt för helheten är att fasaden utförs i puts utan synliga elementskarvar.

Gestaltungsprinciper för Stockholmshusen

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshusen som beskriver gemensamma utformningar samt kulörer. Några viktiga gestaltungsprinciper som gäller för samtliga Stockholmshus:

- Byggnad ska vara välformad avseende volym, form, proportioner och detaljsorg. Fönster placeras regelbundet och antalet fönstertyper minimeras.
- Sockelvåningens fasad ska utföras i puts i samma kulör som fasad eller något mörkare kulör. Sockelvåningens fasad ska markeras med en list av plåt och vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar.
- Huvudentré ska placeras mot gata.
- Fönsterdörr- och fönsteromfattningar ska utformas med samma kulör som fasad.

- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt.
- Takfoten ska utformas med synliga taktassar.
- Tak, fönster, stuprör och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör.

Parkeringshus

Det visuella intrycket av parkeringshusets volym minskas genom att byggnaden får en transparent fasad av perforerad plåt genom vilken bjälklag och trapphus svagt avtecknas. Plåten föreslås ha en ljus kulör. Parkeringshusets tak är flackt och kläs med sedum.

Konsekvenser

Vid parkeringshuset kommer träd att behöva tas ner, varav några bedöms vara i god kondition.

Den föreslagna punkthusstrukturen avviker mot den dominerande skivhusstrukturen i närområdet. Punkthusen möjliggör dock att området fortfarande kan upplevas ha en luftig struktur med bevarade siktlinjer in mot och över gårdarna.

Området kring parkeringshuset kan riskera att upplevas som mer otryggt än idag. Det blir därför viktigt att arbeta med utformning och belysning.

De boende bör ha tillgång till åtminstone en uteplats, enskild eller gemensam, som klarar riktvärdena för buller. Riktvärdena överskrids för merparten av balkonglägena. För att klara riktvärden på gemensam uteplats behövs bullerskyddsåtgärder.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte i form av öppet hus hölls på Farsta bibliotek den 16 januari och runt 40 personer deltog. Många var missnöjda med att parkeringsplatserna på fastighetsmark försvinner.

Förvaltningen anser att redan exploaterad mark, i det här fallet en asfalterad parkeringsyta och dessutom i ett kollektivtrafiknära läge, är en bra plats att komplettera med bostadshus.

Boende i befintliga hus på Nordmarksvägen blir av med sina parkeringsplatser men flertalet av dem ersätts eller kan ersättas genom parkeringsköp i det planerade parkeringshuset.

Eftersom planerade punkthus till övervägande del uppförs på mark som redan har tagits i anspråk försvinner inga naturvärden. De träd som anses vara värda att bevara, en ek och en ask, skyddas i plan och kommer att stå kvar.

Däremot kommer utemiljön för nuvarande boende att förändras på olika vis. Befintligt hus längst österut i kvarteret får en klar försämring då det, enligt illustration och sammanräkning av bilplatser, föreslås 20 parkeringsplatser längs med husets långsida. Eftersom det är en slänt där parkeringsplatserna föreslås måste en stödmur byggas mot parkvägen i öster och möjligen behöver ett antal träd fällas. Förvaltningen föreslår att dessa parkeringsplatser inte anläggs.

Huset längst mot väster får nuvarande grönyta ersatt av en mindre ytparkering vid husgaveln. Två miljöstugor med gröna tak placeras vid befintliga sopbehållare på de mittersta gårdarna. Båda förändringarna är acceptabla enligt förvaltningen.

I Farsta strand finns ett visst utbud av service men förvaltningen behöver korrigera stadsbyggnadskontorets beskrivning av tillgången till barnomsorg i stadsdelen. Där finns flera förskolor men det är samtidigt brist på platser.

Ny bebyggelse

Som kompletteringsbebyggelse är punkthusens form bra, området blir fortfarande ljust och öppet. Placeringen av husen invid gångbanan gör den delen av Nordmarksvägen trevligare och tryggare jämfört med de stora ytparkeringar som finns där idag.

De nya husen placeras mellan de befintliga bostadshusen och avståndet till dem varierar. Som punkthusen är placerade bör det inte bli några större problem med insyn. Det ska inte heller byggas några balkonger mot norr. Avståndet till husen på andra sidan Nordmarksvägen är fullt tillräckligt.

Husens utformning är enkel, något enformig men acceptabel. En utkragning av balkongerna ger huset en större volym än vad som är önskvärt men det följer dock gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen.

Tre rum och kök är den dominerande storleken på lägenheter i Farsta strand och det är den storlek som föreslås även här. Mer

variation på lägenhetsstorlekarna är önskvärt och då framför allt fler mindre lägenheter.

Tillkommande gårdsmiljöer beskrivs och illustreras endast översiktligt. Positivt är dock att det skapas nya gårdar mellan husen. Boende kommer även att ha tillgång till Forsängens parklek som i öster gränsar till den nya bebyggelsen. Förvaltningen är skeptisk till förslaget att skärma av gårdsytan mellan de mittersta husen med en hög bullerskyddsskärm för att få acceptabla bullernivåer. Som nämns i förslaget bör lösningen för att minska bullret studeras vidare.

Cykelparkering

Med tanke på att det endast är två- och trerumslägenheter som ska uppföras är antalet parkeringsplatser för cyklar väl tilltaget och fullt tillräckligt.

Bilparkering i kvarteret Bjurö

Flertalet av nuvarande bilparkeringsplatser som bebyggs ersätts med ett garage under punkthusen och ett antal markparkeringsplatser på sidorna av husen. Det är något oklart hur parkeringsplatserna ska fördelas mellan gamla och nya hyresgäster. Förvaltningen anser att parkeringsplatserna som föreslås gränsa mot gångvägen i öster inte bör anläggas.

Parkeringshuset

Parkeringshuset som föreslås på nuvarande infartsparkering mellan Ågesta Broväg och Magelungsvägen kommer att ha 160 platser för parkeringsköp och omkring 80 platser för infartsparkering. Då platsen redan idag är en parkering och belägen så att den inte lämpar sig för bostadsbebyggelse har förvaltningen inga invändningar mot ett parkeringshus på platsen. Det är fördelaktigt att lösa kommande parkeringsbehov i stadsdelen på detta sätt.

Utformningen på byggnaden är speciell och förvaltningen är tveksam till om det är den allra bästa. Området ligger tämligen ödsligt och det kommer att krävas åtgärder för att skapa en attraktiv och trygg byggnad. God belysning kanske kan förbättra platsen men parkeringshuset består av flera plan vilket kan bidra till en känsla av otrygghet. Förvaltningen anser att utformningen bör studeras vidare.

Grönkompensation

Uppförande av parkeringshuset innebär att träd kommer att fällas på parkmark. Förvaltningen tycker därför att det är rimligt med grönkompensation för ingreppen. Ett förslag är att plantera fruktträd på den västra sidan av gräsytan, mot parkvägen, söder om Rådagatans lekpark.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 i Farsta strand