

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2017-03-09

Detaljplan för del av Farsta 2:1 i Larsboda

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

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

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Farsta 2:1 i Larsboda. Syftet med planen är att uppföra 20 radhus och parhus vid Stortorpsvägen, gränsande till Huddinge kommun. Husen angörs från en kvartersgata som anläggs i området. Marken är idag obebyggd och består av svårtillgänglig naturmark. Ett flertal värdefulla träd, bland annat ekar, bedöms vara möjliga att behålla.

Förvaltningen anser att området, som ligger mellan Nynäsvägen och Stortorpsvägen, kan bebyggas. Tillskottet av bostäder är dock litet och risken för bilberoende är stor med tanke på avstånd till god kollektivtrafik och service. Naturområdet har inte något större värde ur rekreationssynpunkt och används i liten utsträckning.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 25 augusti 2011 om markanvisning för 35–40 bostäder vid Stortorpsvägen i Larsboda, del av fastigheten Farsta 2:1, till Besqab och Familjebostäder. På grund av platsens begränsningar sett till naturvärden, strandskydd och topografi har markanvisningen minskat i storlek efter beslut av stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Besqab är kvarvarande byggherre i projektet.

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete den 20 augusti 2015.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 10 mars.

Remissen i sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra 20 bostäder i form av radhus och parhus vid Stortorpsvägen i Larsboda, gränsande till Huddinge kommun. Naturmark överförs till kvartersmark för de nya byggnaderna. En ny kvartersgata ansluter till Stortorpsvägen.

Största delen av planområdet ägs av Stockholms stad, en mindre del ägs av Huddinge kommun. Ett förslag till fastighetsbyte för kommungränsjustering har tagits fram och bedöms som möjligt.

Höjdskillnaden mellan Stortorpsvägen och höjdryggen söderut är cirka 20 meter. Söder om höjdryggen ligger Nynäsvägen. Blandskogen i området är framför allt värdefull på grund av det stora inslaget av större och medelstora ekar. Skogsmiljön är också en spridningszon med viss betydelse för eklevande arter.

Närmaste skola, Hästhagsskolan, ligger cirka 1,8 kilometer från planområdet och närmaste förskola finns på Ekebergabacken ungefär 2 kilometer nordväst om planområdet. Kommersiell och offentlig service finns i Farsta centrum cirka 2 kilometer bort.

Planområdet ligger cirka 1,5 kilometer från Farsta strands pendeltågsstation. Busslinjerna 828 och 831 trafikerar Stortorpsvägen.

Planförslag

Totalt föreslås 20 hus i tre rader på olika nivåer i sluttningen, två rader med sammanlagt 14 radhus och en rad med tre parhus med sex bostäder högst upp på sluttningen. Samtliga byggnader är tvåvåningshus och tomternas storlek varierar mellan 130 och 230 kvadratmeter.

Den norra husraden mot Stortorpsvägen består av sju radhus med liten förgårdsmark mot gatan och trädgård på baksidan i söder. Den mellersta husraden har sju suterrängradhus med entréer och större del av sina gårdar mot kvartersgatan. Den södra övre raden består av tre parhus med entréer mot kvartersgatan. Husen har förgårdsmark och parkering på egen tomt mot gatan och uteplats mot skogsbacken i söder.

Radhusen avgränsas med häck mot Stortorpsvägen, Branta backen och kvartersgatan. Ovanför parhusen släntas tomtmarken mot naturmarken där det är möjligt, i annat fall uppförs en stödmur.

För att angöra området anläggs en ny kvartersgata. Körbanans bredd kommer att vara 4,5 meter. Gatan avslutas med en vändplan som anpassas för en sobbils utrymmeskrav. Nivåskillnaderna är stora och det behövs markåtgärder för att lutningen inte ska överstiga 1 meter på en 20 meter lång sträcka (1:20).

Det föreslås cirka en parkeringsplats per bostad. Närmast kvartersgatans korsning mot Stortorpsvägen placeras radhusens parkering. Invid kvartersgatans vändplan ligger ytterligare tre parkeringar varav en är besöksparkering för funktionsnedsatta.

Den befintliga busshållplatsen på södra sidan av Stortorpsvägen flyttas västerut. En ny gångbana med belysning kommer att ansluta för att göra hållplatsen tillgänglig. Befintligt övergångsställe kommer att anpassas för att säkerställa säkra passager över Stortorpsvägen.

Utformning och placering av entréer, gator, avfallshantering med mera bör genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet. Vissa delar av kvartersgatan kommer dock ha en något brantare lutning, cirka 1 meter på en sträcka av 18,5 meter

(1:18,5), huvudsakligen vid första delen mot Stortorpsvägen. Detta föreslås för att spara så mycket natur som möjligt.

Utgångspunkt för dagvattenhanteringen är att lokalt omhänderta dagvatten (LOD). Stadens ambition är att minska uppkomsten av dagvatten i möjligaste mån genom att begränsa andelen hårdgjorda ytor.

Avfallshantering planeras för manuell hämtning vid respektive hushåll. Vad gäller dragvägen för sopkärl bör stadens krav uppfyllas vad gäller längd, lutning, utformning och markbeläggning. För radhusen med entré mot Stortorpsvägen planeras att sopbil stannar i Stortorpsvägens körbana. Då gatan trafikeras av buss kan framkomligheten för bussen påverkas. Med en körbanebredd av 6,7 meter bedöms det som möjligt för bussen att köra om.

Några stadsbyggnadsprinciper:

- Ny bebyggelse tar hänsyn till natur- och landskapsvärden.
- Ny bebyggelse vänder sig mot Stortorpsvägen genom entréer, förgårdsmark med mera.
- Ny bebyggelse utformas som tydliga gatuhus närmare gatan än befintlig bebyggelse.
- Uteplatser och förgårdsmark får begränsad utbredning för att minimera intrång i naturen.

Utformning av bebyggelse:

- Husen ska uppfattas som en sammanhållen grupp men med inbördes variation.
- Fasader utförs i ljus träpanel.
- Tak utförs i plåt.

Utformning av mark:

- Bergsskärningar ska göras så att de upplevs som estetiskt tilltalande element i utemiljön.

Konsekvenser av förslaget

Miljöfrågor avseende bland annat buller och naturvärden kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Trafikbullerutredningen som tagits fram visar att föreslagen bebyggelse kan få god ljudkvalitet.

All kvartersmark placeras utanför gällande strandskyddsområde. Förslaget tar naturmark i anspråk där det finns större ekar av betydelse för habitatnätverket i området. Efter en bedömning på plats har ett flertal värdefulla träd bedömts kunna sparas. Kompensationsåtgärder för detta föreslås som en del av planarbetet och genomförandet.

Riktvärdena för buller från Stortorpsvägen överskrider på de högre nivåerna i området men ligger lägre ner mot gatan. Bulleråtgärder kommer att utföras längs de öppna delarna av Nynäsvägen väster om området i samband med utbyggnad av Larsbodaområdet. Det innebär en betydande sänkning av buller i området.

Solstudien visar att varje hus får en uteplats som är solbelyst under stora delar av dagen sommartid. Befintlig högvuxen skog kommer att finnas kvar i närheten av bebyggelsen vilken medför skuggning under vissa tider.

Förbättringar för barns tillgång till grönområdet ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Grönkompensation

Som grönkompensation utförs naturvårdsåtgärder inom skogsområdet utmed Stortorpsvägen med bland annat friställande av ekar, skogslind och hasselbestånd.

Det mindre naturområdet på udden vid Drevvikens strand har rekreativa värden men är delvis otillgängligt och igenvuxet. Upprustning av strandzonen mot Drevviken föreslås för att skapa en sammanhängande och tillgänglig strandpromenad. Förslaget är en förlängning av strandpromenaden norr om Forsån i samband med utvecklingen av bostadsområdet Klockelund.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förslaget skogsområde vid Stortorpsvägen, vid gränsen till Huddinge, används i liten utsträckning och förvaltningen har därför inte några större invändningar mot att området omgestaltas och bebyggs. Det är dock problematiskt att bygga ett fåtal bostäder i ett område långt från förskolor, skolor, butiker, god kollektivtrafik och övrig service.

Skogsområdet kommer att utsättas för stora ingrepp och det är viktigt att naturvärden, företrädesvis större ekar, behålls i den mån det är möjligt.

Samrådsmöte i form av öppet hus ägde rum den 16 februari i Tekniska nämndhuset på Kungsholmen. Det var endast ett fåtal personer som kom till mötet. Funderingarna handlade mer om Forsån än direkta synpunkter på planförslaget.

Förslaget

Föreslagna tvåvåningshus med ljus träpanel och plåttak kan passa väl in i området men det är inte alldeles enkelt att föreställa sig hur byggnationen kommer att smälta in naturmiljön.

Illustrationerna i förslaget visar inte mycket mer än ganska intetsägande hus med tillhörande gräsmattor.

Det är en mycket liten tomtyta till varje hus vilket ger begränsad avskildhet för de boende. Diket söder om parhusen blir en bra och tydlig gränsmarkering mot naturmarken. Söder om diket anser förvaltningen att skogsmiljön ska lämnas orörd i så stor utsträckning som möjligt.

Avfallshantering

Alla hus ska ha eget sopkärl som ställs ut vid hämtning. Det skulle vara mer effektivt om en gemensam byggnad för avfall och källsortering kunde uppföras. Möjligen kan kraven på tillgänglighet, som ska följas, tala emot detta. År 2020 ska 70 procent av allt matavfall från hushållen samlas in för biologisk hantering. För att nå det målet kan förslagsvis kompostkvarnar installeras i bostäderna.

Ljusförhållanden

Husen placeras i en slänt och runt om planområdet är det uppvuxna träd. Det kommer därmed inte bli så mycket sol på de små tomterna. Det är inte särskilt rättvisande att visa solstudier som endast gäller sommartid. Förvaltningen vill vara tydlig med att träd inte kommer att fällas för att tomterna ligger i skugga en stor del av året.

Trafik och kommunikationer

Enligt nu gällande översiktsplan ska bostadsbyggande prioriteras i goda kollektivtrafiklägen. Förvaltningen tycker inte att planområdet stämmer med den beskrivningen. Det är troligt att

det blir många barnfamiljer som flyttar till området och de kommer få långt till service av de flesta slag. Det enda som erbjuds är två glest trafikerade busslinjer mellan Farsta och Skogås. Dagtid och tidig kväll passerar bussar i kvartstrafik och därefter varje halvtimme. På helgerna är det halvtimmestrafik dagtid. Risken för bilberoende är alltså stor.

Besöksparkering, förutom en plats för funktionsnedsatta, saknas i förslaget och några platser för det ändamålet är rimligt. Det är möjligt att några platser kan rymmas på kvartersgatan. Eftersom norra radhusens entréer riktas mot Stortorpsvägen kan det uppstå problem med att exempelvis leveranser och besökande under kortare tider parkerar längs med trottoaren.

Förslaget att sopbilen ska stanna längs med Stortorpsvägen för hämtning av avfall ska inte problematiseras alltför mycket men det förefaller inte vara en särskilt bra lösning när det samtidigt är körväg för buss.

Tillgänglighet

Området är mycket kuperat och illustrationerna i förslaget visar inte riktigt verkliga förhållanden. I början av kvartersgatan blir lutningen något större än vad stadens riktlinjer för tillgänglighet kräver. Skälet som anges, att spara så mycket natur som möjligt, kan vara acceptabelt.

För barn som flyttar in i området finns det inga tillgängliga lekmiljöer i närområdet. Skogsområdet söder om parhusen slutar i en brant mot Nynäsvägen och i övrigt består närmaste området av privata tomter.

Strandskydd

En marginell del av radhuslängan i den nordvästra delen nere vid Stortorpsvägen ligger närmare än 100 meter från Drevvikens strandlinje. Något skäl anges inte till att strandskyddet inte respekteras. Förvaltningen förmodar att det beror på att Stortorpsvägen redan utgör en barriär som skurit av kontakten med sjön. Strandskyddet till Forsån klaras med god marginal.

Grönkompensation

Förvaltningen ser positivt på de åtgärder till grönkompensation som framförs i förslaget. Naturvårdsåtgärder och upprustning av strandzonen för att skapa en sammanhängande strandpromenad

mot Drevviken är mycket bra. Vi har ytterligare ett förslag till åtgärd som skulle vara mycket uppskattad och det är röjning av vegetation i Forsån så att öppet vatten blir synligt. Om förslagen till grönkompensation utförs så ger det allmänheten betydligt högre kvalitet på rekreationsytor i området.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av Farsta 2:1 i Larsboda