

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048Till
Farsta stadsdelsnämnd
2017-05-18

Detaljplan för områden längs med Kristinehamnsgatan i Farsta

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för områden längs med Kristinehamnsgatan i Farsta.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektörUlf Willart
tillförordnad avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontorets förslag omfattar fem flerbostadshus med totalt cirka 120 lägenheter vid Sunneplan och Kilsgatan i Farsta. Två friliggande förskolor ersätter förskolor vid Sunneplansstråket och på del av Hästhagens bollplan föreslås en aktivitetspark.

Förvaltningen är i huvudsak positiv till planerad bebyggelse men anser att fler bostäder borde kunna rymmas i förslaget. Bostadsgårdarna är bortprioriterade till förmån för boendeparkering vilket ger en torftig utemiljö. Förskolorna är friliggande med egen gård vilket förvaltningen ser som mycket positivt. Dock anser vi att en alltför stor del av parken tas i anspråk för den södra förskolegården.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av bostäder till fastigheterna Dalarö 1, Vaddö 1 och del av Farsta 2:1 till Familjebostäder den 3 april 2014. Fördelningen var cirka 90 lägenheter till Vaddö 1 (Sunneplan) och resterande 40 lägenheter till Dalarö 1 vid Kilsgatan. Båda områdena ligger längs med Kristinehamnsgatan i Farsta.

Den 19 maj 2016 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning för två förskolor till SISAB (Skolfastigheter i Stockholm AB) på Rindö 1 och del av Hästhagens bollplan, del av Farsta 2:1.

Utifrån dessa beslut har stadsbyggnadsnämnden utarbetat ett förslag till detaljplan som har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 19 maj.

Remissen i sammanfattning

Syftet med planen är att uppföra tre bostadshus med drygt 85 lägenheter vid Sunneplan och två bostadshus med drygt 35 lägenheter i kvarteret Dalarö på Kilsgatan i Farsta. Lokaler för centrumändamål ska möjliggöras i bostadshusens bottenvåningar vid Sunneplan. Sunneplan ska omgestaltas till en gångfartsgata. Syftet är också att möjliggöra två friliggande förskolor samt att omvandla Hästhagens bollplan till en aktivitetspark.

Nuläge

Sunneplan består av gata och parkeringsplatser omgivet av bostadsbebyggelse i tre våningar. Det finns även en butiksbyggnad i ett plan. På vardera sidan om Sunneplansstråket finns två förskolor med totalt fyra avdelningar. Kvarteret Dalarö ligger vid Kilsgatan/Kristinehamnsgatan och har bostadshus i tre våningar. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad. Planområdet ingår i programmet för Tyngdpunkt Farsta som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2016.

Planområdet utgörs främst av hårdgjorda ytor men är också del av ett parkstråk med stora träd samt Hästhagens bollplan som används av skolor och förskolor i området.

Norr om befintlig butiksbyggnad på Sunneplan finns en markparkering med omkring 20 platser. Söder om butiksbyggnaden ligger Sunneplan med en platsbildning och bred trottoar. Övrig del av platsen utgörs av parkeringsyta med omkring 40 allmänna platser och 10 platser för boende.

Kvarteret Dalarö angörs med bil från Kristinehamnsgatan till Kilsgatan som är en säckgata med cirka 60 bilplatser. Hälften av platserna är boendeparkering.

Sunneplansstråket är en del av ett väl använt gång- och cykelstråk som förbinder östra och centrala Farsta. Tunnelbana och busstorg finns inom 500 meter, två busshållplatser finns inom planområdet. Pendeltågsstationen ligger inom ett avstånd på 700 meter.

Störningar och risker

I butiksbyggnaden vid Sunneplan finns en kemtvätt registrerad och vid Kilsgatan en grafisk industri. Marken ska vid exploatering undersökas, riskbedömas och vid behov saneras.

I miljöförvaltningens bullerkarta över planområdet överskrider bullernivåerna enbart längs Kristinehamnsgatan.

Planförslaget

Sunneplan och förskolorna

Detaljplanen möjliggör för två lamellhus i fyra våningar vid Sunneplan som föreslås dels ersätta befintlig butiksbyggnad, dels placeras på den södra delen av Sunneplan som idag är parkering. Förslaget reglerar att den norra lamellen ska innehålla bostäder och lokaler för centrumändamål. I den södra lamellen medges att lokaler får finnas för centrumändamål. Norr om lamellerna föreslås ett punkthus i sju våningar placerat mot Kristinehamnsgatan.

Parkeringen norr om lamellhusen föreslås vara kvar men omvandlas från allmän platsmark till kvartersmark och blir parkeringar för de nya bostäderna.

Norra förskolan

Förskolan planeras för åtta avdelningar fördelat på två plan. Byggrätten reglerar den norra förskolans fasadlinje mot Sunneplansstråket. Lekgårdens yta ger cirka 20 kvadratmeter per barn. Förslaget innebär att en del av Hästhagens bollplan kommer att tas i anspråk för förskola och gård.

Den norra delen av Hästhagens bollplan föreslås få ändrad användning från idrottsändamål till park vilket gör att en omvandling till aktivitetspark är möjlig.

Södra förskolan

Förskolan på fastigheten Rindö 1 föreslås ersättas av en ny förskola med åtta avdelningar fördelat på två våningar. Utgångspunkten har varit att kunna rymma en av SISAB:s konceptförskolor på platsen. Förskolegårdens yta ger cirka 16 kvadratmeter lekyta per barn vilket är en avvägning mellan den offentliga parken och förskolans behov.

En del av den södra delen av parkområdet föreslås bli en del av förskolans gård. En del av parkområdet är idag i anspråkstagen som förskolegård och detaljplaneförslaget befäster befintliga förhållanden och utökar förskolegården ytterligare.

Till följd av målet att bevara en stor ek på den södra förskolegården har byggrätten justerats. Det medför att Sunneplansstråket i förslaget flyttas något längre norr ut jämfört med dagens läge.

Korsningen Sunneplan–Kristinehamnsgatan föreslås höjas i nivå med gångbanorna med ramper anpassade för busstrafik. Sunneplan föreslås få en ny utformning mellan husen och en reglering som gångfartsområde.

Kvarteret Dalarö

Förslaget möjliggör två punkthus i vardera fem våningar som placeras på befintlig gård och på Kilsgatan. Gården är stor och grön med höga uppvuxna träd och bebyggelsen kommer att ta en del av grönytan i anspråk. Förslaget innebär att Kilsgatan görs om från allmän platsmark till kvartersmark och ytan för parkering och angöring flyttas mot öster. Detta möjliggör parkeringsplatser för boende. Husen föreslås angöras med bil från kvartersgatan.

Parkeringstal

Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,45 platser per lägenhet. Talet motiveras av det goda service- och kollektivtrafikläget. Fastighetsägaren vill sänka parkeringstalet genom att använda gröna parkeringstal och föreslår en sänkning med 15 procent vilket innebär att bolaget ska ordna mobilitetslösningar på medelnivå och får då ett parkeringstal på 0,38 för de nya bostäderna i området. För kvarteret Vaddö betyder det 32 parkeringsplatser och för kvarteret Dalarö 15 platser.

Preliminärt föreslås 280 cykelplatser inomhus och 70 platser utomhus varav några under tak. Cykelparkering för förskolorna är planerad vid den norra förskolan på den öppna ytan mot Sunneplan.

Tillgänglighet och avfallshantering

Tillgänglig bilparkering för bostäderna ska ordnas inom 25 meter från bostadsentréer. En gemensam tillgänglig parkeringsplats föreslås på den norra förskolefastigheten.

Sophantering föreslås ske i nedkast till underjordiska kärl för maskinell tömning. Dessa placeras inom 50 meter från bostadsentré.

Förskolorna föreslås ha ett gemensamt miljörum integrerat i den norra förskolebyggnaden.

Dagvatten

Förslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom varken näringsämnen eller förorenade ämnen tillförs Drevviken och Magelungen. Dagvatten från planområdet föreslås fördröjas och tas om hand inom fastigheterna innan avledning sker till dagvattenledningar i Kristinehamnsgatan.

Gestaltungsprinciper*Förskolor*

Eftersom gavlarna är synliga från torget och vändplanen i öster och Sunneplansstråket i väster föreslås förskolorna få en uttrycksfull färgsättning. Förskolorna föreslås ha sadeltak och fasadbeklädnad i form av skivmaterial/fasadkassetter.

Bostäder

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholmshus. Programmet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer.

Några av gestaltungsprinciperna:

- Byggnad ska vara välformad avseende volym, form, proportioner och detaljsorg.
- Sockelvåningens fasad ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar.
- Huvudentré ska placeras mot gata.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad.

Vid Sunneplan anpassas de två lamellhusen i fyra våningar till den omgivande bebyggelsen. Punkthusets höjd och placering avviker från omgivande bostadshus. Lamellhusens huvudentréer är placerade mot Sunneplan och bidrar till liv och rörelse i gaturummet. Grön förgårdsmark ska finnas mellan Sunneplan och den södra lamellen. Huvudentréer vi kvarteret Dalarö ska placeras mot kvartersgata.

Taket på lamellhusen utformas som ett symmetriskt sadeltak och punkthusen föreslås få ett symmetriskt så kallat tälttak. Balkonger får placeras mot gård och mot Sunneplan och balkongerna får skjuta ut max 1,4 meter. Fasaderna ska utföras i ljus puts och anpassas till färgsättningen i omgivande bebyggelse.

Konsekvenser

Förslaget medför att växtlighet och träd kommer att behöva tas ner i kvarteret Dalarö och på den södra förskoletomten. Det innebär en omgestaltning av Sunneplan genom att den föreslås bli en gångfartsgata med fyravånings lamellhus på vardera sidan.

Parkeringsplatsen på Sunneplan försvinner i förslaget och en mindre parkeringsplats föreslås vid gaveln till det södra lamellhuset vid Kristinehamnsgatan. Att markparkering tillåts även fortsättningsvis, då marken regleras till kvartersmark, innebär att de som bor i området idag inte kommer att få ökad tillgång till gård.

Den största konsekvensen av förslaget vid förskolorna är att de nya byggnaderna föreslås vara i två våningar och sträcker sig

längre utmed Sunneplansstråket än nuvarande byggnader. Förskolorna tar i anspråk både idrottsmark (Hästhagens bollplan) och parkmark för att möjliggöra goda utemiljöer för förskolorna.

Förskolan på fastigheten Rindö 1 är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering vilket betyder att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde. Behovet av bostäder och förskoleplatser i Farsta är stort och har vägt tyngre än de kulturhistoriska värdena.

Ljudnivåerna för buller klaras för samtliga fasader vid Sunneplan. På flera av de planerade balkongerna beräknas ljudnivåerna vara för höga varför en gemensam uteplats föreslås söder om Sunneplan. Vid det södra punkthuset i kvarteret Dalarö överskrids riktvärdet för buller på de flesta balkonger mot Kristinehamns gatan och en gemensam uteplats som klarar riktvärdena för buller föreslås för de båda punkthusen i kvarteret.

Föreslagen bebyggelse skuggar tidvis delar av befintlig bebyggelse, bostadsgårdar och Sunneplansstråket.

Barnkonsekvenser

Hästhagens bollplan är ofta använd av förskolegrupper och kommer i förslaget delvis tas i anspråk för att möjliggöra en större förskola med tillhörande gård. För äldre barn och unga som använder bollplanen innebär förslaget att andelen friyta minskar. Den kvarvarande delen av Hästhagens bollplan planeras att fortsatt vara allmän och tillgänglig genom att den planläggs som parkmark.

Förslaget innebär inga större förbättringar för barn då inga lektytor eller gårdar planeras vid Sunneplan utan marken föreslås upplåtas för bilparkering.

I kvarteret Dalarö tas grön gårdsyta i anspråk för de nya bostadshusen. Lekplatsen föreslås i planen att bli en gemensamhetsanläggning för att trygga barnens tillgång till lekplats i framtiden om ägoförhållandena skulle ändras.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte hölls den 5 april på Farsta bibliotek och ett tjugotal personer deltog. Frågor som diskuterades var bland annat

skuggning av befintliga bostäder och att antalet parkeringsplatser minskar i området.

Planerade bostäder

Bostäderna byggs enligt principen för Stockholmshus vilket gör att utformningen sker enligt allmännyttans gemensamt framtagna gestaltungsprogram. Fasadkulörer, fönster, balkonger etcetera är lika men med vissa variationer. Stockholmshusen har dock begränsningar sett till arkitektonisk utformning. Fem flerbostadshus planeras att uppföras med totalt 120 lägenheter vilket antyder en relativt låg exploateringsgrad. Den borde kunna vara högre enligt förvaltningen.

Bostadsgårdar

Föreslagna hus vid Kilsgatan uppförs i en grön miljö och boende kommer att få tillgång till en bostadsgård. Däremot saknas en beskrivning av hur gården kommer att utformas förutom att en lekplats finns med i planbestämmelserna.

Bostäderna på Sunneplans norra sida får en mycket torftig utemiljö som utgörs av gånggata och markparkering. En stor ytparkering förefaller otidsenlig och förvaring av bilar bör lösas på annat sätt. I planerat Stockholmshusprojekt på Nordmarksvägen i Farsta strand ingår ett underjordiskt garage och förvaltningens uppfattning är att den möjligheten borde studeras även vid Sunneplan så att en grön utemiljö kan ordnas.

Om föreslagen markparkering ändå förverkligas måste ytan kompletteras med träd och annan växtlighet.

Förskolor

Vid planering av förskolor är riktvärdet 25 platser per 100 bostäder. Förslaget omfattar cirka 120 lägenheter vilket innebär att förskolorna även planeras för kommande bostadsbyggnation i området. Förskolekapaciteten i centrala Farsta ökar med 10–12 avdelningar med förslaget. Båda förskolorna är friliggande med egen gård vilket förvaltningen ser som mycket positivt.

Förskolepaviljongen vid Hästhagens bollplan är i dåligt skick och har endast tillfälligt bygglov och förvaltningen måste ersätta byggnaden med en ny förskola. En ny förskola med åtta avdelningar får cirka 20 kvadratmeter uteyta per barn vilket är

mindre än miljöförvaltningens rekommendationer men acceptabelt med tanke på tillgången till grönytor i omgivningen.

Den föreslagna konceptförskolan söder om parkvägen ska på sikt ersätta befintlig förskola. Framtiden får utvisa om förskolan ska uppföras med sex eller åtta avdelningar. Gården får (beräknat på åtta avdelningar) en mindre yta per barn jämfört med den norra förskolan. Förvaltningen anser dock att parken naggas i kanten på ett ofördelaktigt sätt när befintlig förskolegård föreslås utökas söderut. Rumsligheten i parken går förlorad om trädningen försvinner och parkytan minskas. Det är bättre att gränsen för förskolegården är densamma som idag i den södra delen.

I förslaget nämns att färgsättningen ska vara mer ”uttrycksfull” på förskolorna än på övriga husfasader. Med tanke på att SISAB:s konceptförskolor är ganska stora och massiva i sitt uttryck är material- och färgval viktigt för att byggnaderna inte ska ta över platsen. Detta bör studeras vidare i ett senare skede.

Rekreation

Förvaltningen har för ett par år sedan tillsammans med idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen tagit fram en idéskiss till aktivitetsyta på Hästhagens bollplan. Tanken är att aktivitetssytan ska bli en tillgång för skolan, förskolorna och boende i området. Idéskissen visar förslag på en mindre bollplan, parkour, utegym med mera som skulle kunna inrymmas vilket stämmer väl in på Farstas hälso- och idrottsprofil. Aktivitetssytan förstärker rekreationsmöjligheterna i Farsta.

Trafik och parkering

Sunneplan blir enligt förslaget gångfartsgata vilket innebär mindre trafik än idag då det är en plats med många parkeringsplatser. Samtidigt innebär det att biltrafiken går längre västerut mot gångstråket för att bland annat leveranser ska nå förskolorna. Detta innebär att befintligt gång- och cykelstråk som går i nord-sydlig riktning korsas vilket är sämre ur trafiksäkerhetssynpunkt än dagens situation.

Det framgår inte tydligt hur vändplanen ska utformas. Med tanke på att det är mycket barn som rör sig i området är en säker utformning viktig. Risken är stor att föräldrar kör bil ända fram till förskolorna och lämnar barn. För att undvika det kanske det är

möjligt att reservera ett par platser för korttidsparkering längs med Kristinehamnsgatan.

Antalet parkeringsplatser i området minskas för nuvarande hyresgäster och parkeringstalet blir 0,38 platser per lägenhet i de nya husen. Samtidigt försvinner de allmänna platserna för gatuparkering som idag finns på Sunneplan och Kilsgatan. Det framgår inte var leveranser ska ske till butikerna som förutsätts finnas i Sunneplans norra lamellhus. Förvaltningen anar att den relativt stora minskningen av antalet parkeringsplatser kan bli problematisk. Samtidigt är området för planförslaget beläget i ett mycket gott kollektivtrafikläge. Två av parkeringsplatserna norr om lamellhuset reserveras för en bilpool vilket förvaltningen tycker är ett bra initiativ.

Tillgänglighet och avfallshantering

Tillgänglig parkering beskrivs som en plats som anordnas inom 25 meter från bostadsentréer. Stadens egen handbok, Stockholm – en stad för alla, säger att en parkeringsplats för funktionsnedsatta ska ordnas inom 10 meter från entré. Ett par ytor reserveras för handikapparkering bland gatumöbleringen på Sunneplans gångfartsgata. Det är svårt att bedöma hur parkeringsplatser på gångfartsgatan kan komma att fungera. Tillgänglighetskraven uppnås inte fullt ut i förslaget.

Det framgår inte av förslaget var avfallshanteringen ska placeras, endast att avståndet inte ska vara längre än 50 meter från entréer. Förvaltningen saknar närmare beskrivning av om all sortering av olika fraktioner, inklusive matavfall, ska ske genom underjordiska behållare men utgår ifrån att så är fallet.

Om ett flertal behållare för sop- och källsortering placeras på Sunneplans gångfartsgata och kommer att ingå som en del av gatumöbleringen kan trivsel och framkomlighet påverkas negativt.

Träd och grönska

I förslaget nämns inte något om att ersätta de träd och grönytor som försvinner i och med planerad byggnation.

Förvaltningen utgår ifrån att befintliga träd kommer att ersättas på någon plats i området och att det även kommer ett tillskott av nya träd för att ge området en grön karaktär. Det är väsentligt att

de träd som tillkommer ska vara tillräckligt stora och av varierande sorter för att ge ekosystemtjänster som pollinering, skugga med mera.

Förvaltningen uppskattar att eken på den södra förskolegården skyddas i planen.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för områden längs med Kristinehamnsgatan i Farsta