



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2009-02-12

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Kållandsö 1m m i Farsta

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

I kvarteret Kållandsö ligger Västbodaskolan som avvecklades år 2007. Skolans samtliga byggnader rivs för att ge plats för ca 200 lägenheter i fyra till fem våningar upplåtna med både bostadsrätt och hyresrätt. Husen uppförs i kvartersform med bilvägar runt byggnaderna. Förvaltningen föreslår att en förskola inryms i södra delen av området. Radhusen på Sunnemobacken, flerbostadshuset i kvarteret Svartlöga och punkthusen i kvarteret Onsö påverkas negativt av förslaget och placering av bland annat parkeringsplatser behöver ses över. Behovet av bostäder är stort och det är en fördel att byggnation sker på delvis redan exploaterad mark. Förvaltningen föreslår att nämnden tillstyrker förslaget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för personal och kansli i samråd med avdelningen för barn och ungdom. Remissen behandlas av pensionärsrådet och handikapprådet den 2 februari.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat ett förslag till stadsdelsnämnden om ny detaljplan för fastigheten Kållandsö 1 samt en mindre del gatu- och parkmark. I kvarteret finns före detta Västbodaskolan som avvecklades år 2007. SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, återlämnade fastigheten till staden och exploateringskontoret markanvisade först fastigheten till Svenska Bostäder. Exploateringsnämnden ansåg dock att den övervägande delen skulle vara bostadsrätt för en jämnare fördelning av upplåtelseformer i Farsta. En ny markanvisning gjordes därefter av exploateringskontoret till Svenska Bostäder och AB Borätt.

Enligt förslaget rivs Västbodaskolans samtliga byggnader. Enligt stadsmuseets klassning har skolbyggnaderna ett visst kulturhistoriskt värde och miljövärde. Skolområdet utgör en fin miljö med exempelvis ett skyddsvärt stråk med stora ekar som sträcker sig genom Farsta. Runt området finns en blandad bebyggelse bestående av radhus, punkthus och lamellhus. Norr om området ligger Västboda bollplan i något förminskad storlek sedan den övre delen planlagts för nya bostäder.

Förslaget i sammanfattning

Planförslaget innebär att samtliga skolbyggnader rivs och en del av skolfastigheten och en del av parkmarken övergår till bostadsändamål. En mindre del parkmark övergår till gatemark. En trädbevuxen slänt kvarstår tills vidare för allmänt ändamål. Förslaget innehåller flerbostadshus med ca 200 lägenheter varav ca 110 är bostadsrätter som uppförs av AB Borätt och ca 90 hyresrätter som byggs av Svenska Bostäder. Byggnaderna föreslås uppföras i fyra till fem våningar.

Mot Forshagagatan föreslås fem våningar där det breda gaturummet motiverar höjden. Fem våningar föreslås även mot bollplanen i norr. Fyra våningar i övrigt ger en balans mellan gårdsrum och gaturum.

Bostadsentréer vänder sig mot Forshagagatan eller en kvartersgata. De två södra bostadskvarteren är bebyggda på tre sidor och öppnar sig mot söder där det i markplan anordnas carport och utrymme för avfallshantering. Det norra kvarteret bildar en öppen vinkel. Detta ger möjlighet att skapa trivsamma och soliga gårdar. Balkonger placeras i huvudsak mot gårdar och kvartersgator. Lägenheter i

markplan får uteplats. Kvarteren hålls samman med likartad volymuppbyggnad och flacka svarta pulpettak och det samlade intrycket ska vara nutida. Bostadshusen föreslås i huvudsak putsas. Färgsättningen är i dagsläget inte helt klar.

Förekomsten av värdefulla ekar har medfört att de nya byggnaderna och kvartersgatorna placeras så att ett par stora fina ekar kan sparas. Ekarna skyddas genom bestämmelse i planen. För att kunna genomföra projektet måste nio ekar och sju tallar fällas. På gården längst i söder sparas en del av det fina stenhällspartiet vilket bidrar till en trivsamt gårdsmiljö.

Angöring till bostadshuset sker från Forshagagatan via tre nyanlagda kvartersgator. Parkering sker längs kvartersgatorna och i carport. Ca 140 platser kan anordnas vilket ger ett parkeringstal på 0,2 bilplatser/rumsenhet. Bebyggelsen ligger ca 700 meter från tunnelbanestation Farsta. Tre handikapplatser föreslås längs Forshagagatan inom tio meter från respektive entré. Längs kvartersgatorna kan handikapplatser ordnas inom 10 meter från entré.

Hämtning av hushållssopor kan ske maskinellt från tre behållare under mark. Lämning av hushållssopor kan ske inom 10 till 50 meter från entréer.

I bostadshuset längs Forshagagatan medges lokaler för verksamheter i bottenvåningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljöförvaltningen anser att möjligheten att bevara spridningskorridoren för eklevande arter utgör den väsentligaste frågan att belysa i ett fortsatt planarbete.

Ett befintligt gångstråk i mitten av skolfastigheten tas bort. Ett gångstråk längs slänten i nordväst och som mynnar i områdets södra del behålls men läggs om utanför det blivande bostadsområdet. Längs Forshagagatan övergår ett mindre parkområde till gatumark för gång- och cykeltrafik.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Västbodaskolan har varit tomställd i drygt ett och ett halvt år. Det är därför angeläget att något händer med byggnaderna och platsen. Stadsbyggnadskontorets syfte med planen är att möjliggöra en byggnation med ca 200 lägenheter vilket anses vara ett optimalt antal lägenheter för projektet. Upplåtelseformerna kommer att vara både bostadsrätt och hyresrätt och lägenheterna kommer till övervägande del utgöras av smålägenheter enligt byggherrarna.

Den nya byggnationen

Västbodaskolans samtliga tre byggnader kommer att rivas. Enligt stadsbyggnadskontoret har möjligheten att spara någon av byggnaderna undersökts men flertalet tekniska skäl har gjort att detta inte varit rimligt.

Den planerade byggnationen är annorlunda till sin utformning jämfört med hur övrig bebyggelse ser ut i Farsta. Av de nya husen bildar två av tre kvartersbebyggelser med väl avgränsade gårdar och området kommer att vara möjligt att köra runt på de nya kvartersgatorna som förses med parkeringsmöjligheter. Kvartersutformningen ger en sluten attityd som kommer de boende till godo men utesluter övriga. Det positiva överväger dock då möjligheten att skapa fina gröna gårdar med bra lekmöjligheter och platser för lugn och ro är goda.

Husens våningsantal föreslås växla mellan fyra till fem våningar vilket ger variation. Det är emellertid svårt att utifrån plankartan få en uppfattning om hur höga de nya husen kommer att bli i förhållande till radhusen ovanför slänten på Sunnemobacken. Jämfört med dagens förhållanden så blir byggnaderna sannolikt högre vilket betyder att de når upp ovanför Sunnemobackens nivå. Avståndet mellan radhusen och de nya byggnaderna är relativt långt, minst 50 meter, och slänten är bevuxen med träd så den förändrade utsikten kan knappast betraktas som ett problem. Däremot kan kanske tekniska installationer på taken förorsaka problem med buller om de inte placeras på ett genomtänkt sätt.

Fasadernas färgsättning är ännu inte klar men det är önskvärt att fasaderna får ljusa kulörer. I huvudsak ska fasaderna vara putsade och det skulle vara intressant att veta vilket material putsen ska kompletteras med.

Även om antalet barnfamiljer kan förväntas bli något lägre än vad som är vanligt i nybyggnation, på grund av ett stort antal små lägenheter, så är förvaltningen i behov av en förskola med minst tre avdelningar. Lämplig placering av förskolan är i Svenska Bostäders hus i det södra kvarteret. En utsläppsgård måste placeras i direkt anslutning till lokalerna.

Trafik

Det nya området får kvartersgator som avses användas främst av de boende för transporter och kantstensparkering. Det kommer även att finnas annan parkering i form av exempelvis snedparkering. De två byggnaderna längst åt söder kommer att få carports som en del av sin avgränsning ut mot gatan. Kvartersgatorna gör att det blir det enkelt att ta sig till och från fastigheterna men miljön kommer att domineras i hög grad av bilar.

De två punkthusen i kvarteret Onsö drabbas negativt av idén med kvartersgata. Dagens gång- och cykelbana konverteras till gata vilket innebär att de får trafik och parkering på tre sidor jämfört med endast Forshagagatan idag. Risken finns också att besökande till bollplanen kommer att konkurrera om parkeringsytorna på den nya gatan vilket betyder att det blir trångt.

I den södra delen av området föreslås parkeringsplatser på det som idag utgör en bit trädbevuxen naturmark. För de små flerbostadshusen längs med parkvägen i kvarteret Svartlöga blir det en betydande negativ förändring med både buller, avgaser och försämrad utsikt. Om parkeringsplatserna ska placeras i detta läge behövs ett plank eller annat för att hindra bländning från bilstrålkastarna. Helst bör dessa parkeringsplatser utgå och det lilla stycket natur bör istället kvarstå. Garage har av någon anledning inte planerats för något av husen vilket är en stor brist. Miljön i området skulle förbättras betydligt om garage fanns med i förslaget.

Miljö

Området kring skolan har många uppvuxna träd varav ett stort antal, 17 stycken, kommer att fällas. Stenhällspartiet med stora tallar försvinner till största delen enligt förslaget på grund av det södra husets placering vilket är beklagligt. Å andra sidan kommer gården till det södra huset bli attraktiv med det som återstår av berg och tallar.

Den trädbevuxna slänten i nordöst kvarstår tills vidare för allmänt ändamål enligt förslaget. Förvaltningen föreslår att slänten mellan kvarteret Kållandsö och radhusen på Sunnemobacken får beteckningen natur istället. Uppe vid Sunnemobacken finns en yta som varit parkeringsplats för Västbodaskolan och platsen bör omvandlas till en grönyta och integreras med resten av slänten.

Trappan som börjar mellan gymnastikbyggnaden och den norra byggnaden upp till Sunnemobacken bör tas bort vid byggnation eftersom resten av gångvägen över skolgården försvinner.

Något förslag till grönkompensation nämns inte i remissen. Förvaltningen anser dock att en kompensation är rimlig och föreslår en upprustning av ”torget” mellan kvarteren Onsö och Brommö.

Tillgänglighet

För att slänga hushållssopor ska de boende gå till ett nedkast med en behållare under mark. Avståndet kommer att vara upp till 50 meter vilket är i längsta laget sett ur tillgänglighetsperspektiv. Antalet äldre som flyttar in kan antas vara ganska



stort med tanke på att många små lägenheter planeras vilket gör det än mer betydelsefullt att sophantering finns på nära håll.

I slänten finns en gångväg som kommer att övergå till stadsdelsförvaltningens ansvar. Denna gångväg kommer inte klara kraven staden ställer på tillgänglighet. Befintlig transportväg i slänten som leder fram till skolans kök utgår förvaltningen ifrån att den tas bort eftersom den inte längre fyller någon funktion.

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

Bilagor

1. Inbjudan till plansamråd
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Plankarta