



Planavdelningen/4
Eva Strömbäck
Tfn 508 282 52

2008-12-16

S-Dp 2007-37263-54

Förslag

Detaljplan för del av
fastigheten Kållandsö 1 m m
inom stadsdelen Farsta
i Stockholm
S-Dp 2007-37263-54

HANDLINGAR

Planen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning och en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av nya flerbostadshus med ca 200 lägenheter inom kv Kållandsö m m.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Kållandsö 1 samt en mindre del gatu- och parkmark. Området uppgår till ca 16 200 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I stadens översiktsplan, ÖP 99, betecknas området som gles stadsbebyggelse.

Planen ersätter del av stadsplan Pl 5326, fastställd 1959. Området är i gällande detaljplan avsett för allmän anläggning (skola) samt parkmark.

I planområdet ingår även en mindre del av Pl 5693, fastställd 1961, vilken anger idrottsmark samt Dp 95027, fastställd 1996 vilken anger parkmark.

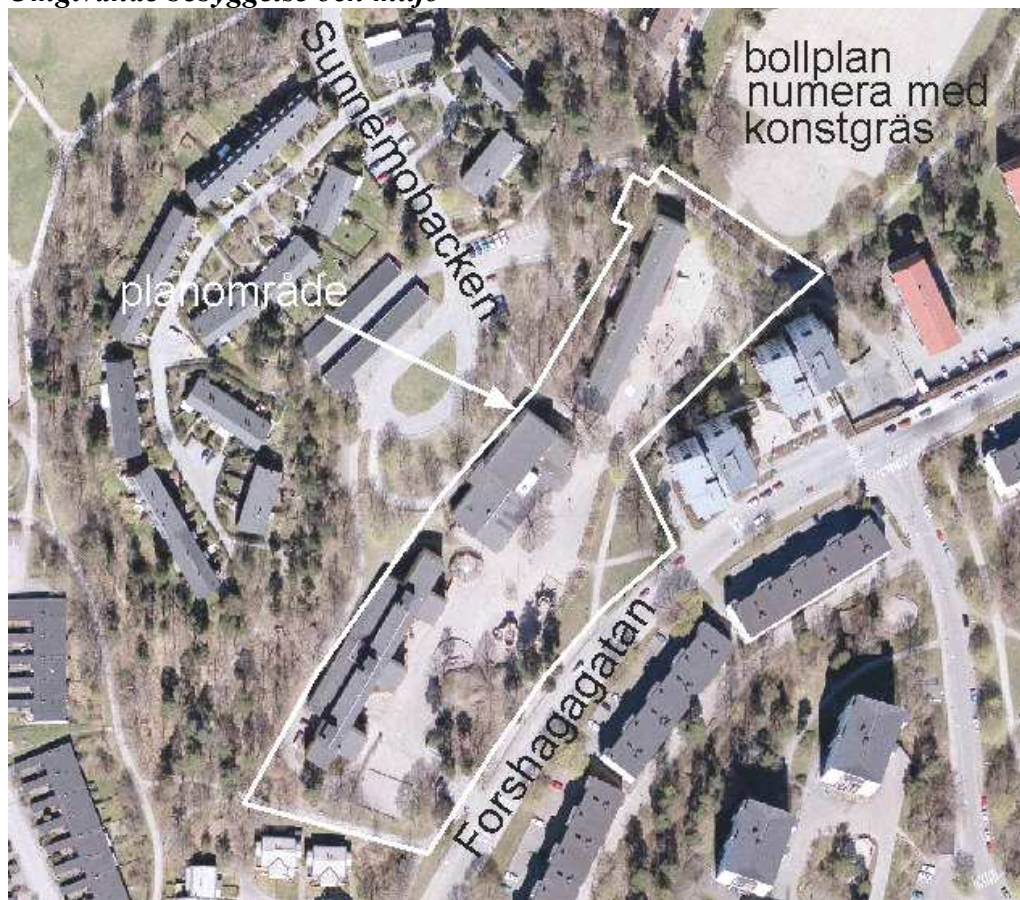
BAKGRUND

I kv Kållandsö ligger den numera nedlagda Västbodaskolan. Stadsdelsnämnden i Farsta beslöt våren 2007 att avveckla skolverksamheten fr o m augusti 2007. I en översyn genomförd av utbildningsförvaltningen konstaterades att det fanns en betydande överkapacitet skolorna i Farsta i förhållande till den förväntade utvecklingen av antalet elever i Farsta. Behovet av att effektivisera lokal-användningen bedömdes vara mycket stort. Eleverna från Västbodaskolan bereddes istället plats på Hästhagsskolan och Kvickentorpsskolan.

SISAB har återlämnat hela fastigheten till staden. Exploateringskontoret har därefter markanvisat fastigheten till Svenska Bostäder och AB Borätt för uppförande av hyresrätter och bostadsrätter.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Omgivande bebyggelse och miljö



Översiktsfoto: Planområdet markerat

Västbodaskolan med tre byggnader uppfördes 1963. På fastigheten ligger två långsmala byggnader med lektionssalar och mellan dessa en byggnad med gymnastiksal och matsal. Skolområdet utgör en mycket fin miljö med byggnaderna och många uppvuxna träd, bl a ett skyddsvärt stråk med stora fina ekar som sträcker sig genom Farsta. På skolgården finns även ett stenhällssparti med stora tallar. Enligt stadsmuseets klassning har skolbyggnaderna ett visst kulturhistoriskt värde och miljövärde.

På skolfastighetens nordöstra del, bakom skolbyggnaderna, sträcker sig en trädbevuxen höjdrygg upp mot ett radhusområde.

Fastigheten ligger i ett dalstråk längs Forshagagatan. I nordöst uppfördes på 1990-talet två putsade punkthus i 5-7 våningar. Bebyggelsen öster om Forshagagatan utgörs av putsade lamellhus i 3-4 våningar. Lamellhusen är indragna från gatan och skapar tillsammans med gatan ett brett gaturum.

I sydväst uppfördes på 1990-talet radhus och små flerbostadshus i 2-3 våningar. Norr om området ligger en förminskad Västboda bollplan som nyligen rustats upp med konstgräs. Den övre delen av bollplanen har planlagts för nya lägenheter.



Flygbild: Skolbyggnader i fotots centrala del.

Trafik

Forshagagatan trafikeras av ca 1 500 fordon/dygn. Bebyggelsen ligger inom ca 700 m från tunnelbanestation i Farsta centrum. Busslinje 167 trafikerar må-fr Forshagagatan med 20 minuterstrafik till centrum.

PLANENS INNEHÅLL

Planförslaget innebär att samtliga skolbyggnader rivs och en del av skolfastigheten övergår till bostadsändamål. En mindre del park övergår till bostadsändamål. En mindre del parkmark övergår till gatumark. En del av skolfastigheten, en trädbevuxen slänt, kvarstår tillsvidare för allmänt ändamål.



Översiktskarta

Flerbostadshus

Förslaget innehåller nya flerbostadshus med sammanlagt ca 200 lägenheter. AB Borätt önskar uppföra ca 110 bostadsrätter i de två nordligaste kvarteren och Svenska Bostäder ca 90 hyresrätter i fastighetens södra del. Byggnaderna föreslås uppföras i 4-5 våningar.

Gestaltning

Mot Forshagagatan föreslås fem våningar där det breda gaturummet motiverar höjden. Fem våningar föreslås även mot bollplanen i norr för att möta det stora gröna rummet och för samverkan med de befintliga punkthusen. Fyra våningar i övrigt ger en balans mellan gårdsrum och gaturum.

ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB



Illustration. Vy mot söder längs Forshagagatan.

Bostadsentréer vänder sig mot Forshagagatan eller en kvartersgata. Entréerna görs genomgående för bekväm tillgänglighet till gården. Byggnader vid Forshagagatan placeras så att entrépartier, skärmtak och stuprör inte inkräktar på gaturummet.

De två södra kvarteren (kv2 och kv3) är bebyggda på tre sidor med bostadshus och öppnar sig mot söder där det i markplan anordnas carport och utrymme för avfallshantering. Kvarteret i norr (kv1) bildar en öppen vinkel.

ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB



Illustration: Vy mot söder längs ny kvartersgata.

Den delvis öppna kvartersformen ger möjlighet att skapa trivsamma, lugna och soliga gårdar. Marklägenheter mot gård får uteplats. Gårdarna hålls öppna och bostadskomplement ordnas inom bostadshusen. Balkonger placeras i huvudsak mot gårdar och kvartersgator. I de fall balkonger placeras mot Forshagagatan integreras de i den stora husvolymen och sticker inte ut över den allmänna gatan. Utöver den angivna byggrätten får mindre teknikanordningar som luftdon, huvar, hisstoppar och dylikt uppföras ovan tak. Skärmtak får ordnas över entréer.



ARKITEKTER ENGSTRAND OCH SPEEK AB

Illustration: Förslag fasadutformning.

Kvarteren hålls samman med likartad volymuppbyggnad, flacka svarta pulpettak. Byggnaderna trappas i höjdd längs med gatornas lutningar.

Det samlade fasaduttrycket ska vara nutida och ges en spänning och ett eget uttryck, en egen attityd som även kan samverka med den något splittrade gestaltningen hos omgivningen. Bostadshusen föreslås i huvudsak putsas. Färgsättning är i dagsläget inte helt klar.

Utemiljö

En tidig bedömning av 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 fällning vid sjukdom eller allmän fara krävs marklov från staden. Träden bidrar inte bara på ett mycket positivt sätt till en fin boendemiljö utan medför även att ett för stadsdelen viktigt ekstråket i stort kan bibehållas. För att kunna genomföra projektet måste dock 9 ekar och 7 tallar fällas. På gården längst i söder sparas en del av det fina stenhällspartiet vilket bidrar till en trivsam gårdsmiljö.

Angöring och parkering

Angöring till flerbostadshusen sker från Forshagagatan via tre nyanlagda kvartersgator. Parkering till bostäderna sker längs kvartersgatorna och i carport. Ca 140 platser kan anordnas vilket ger ett parkeringstal på 0,2

bilplatser/rumsenhet Kontoret finner det godtagbart. Bebyggelsen ligger inom ca 700 m från tunnelbanestationen i Farsta centrum. Busslinje 167 trafikerar må-fr Forshaga-gatan med 20 minuterstrafik till centrum.

För angöring till elnätstation, resterande del av fastigheten Kållandsö 1 samt i begränsad omfattning för enstaka serviceåtgärd till idrottsområdet får kvartersgatorna nyttjas.

Avfallshantering

Hämtning av hushållssopor sker via kvartersgatorna. Hämtning kan ske maskinellt från tre behållare under mark. Hämtning kan ske inom 10 m från gata. Lämning kan ske inom 10-50 m från entréer.

Tillgänglighet

Längs Forshagagatan föreslås 3 st handikapplatser inom 10 m från respektive entré. Längs kvartersgatorna kan handikapplatser ordnas inom 10 m från entré.

Verksamheter

I bostadshusen längs Forshagagatan medges lokaler för verksamheter i botten-våningen. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och förväntas inte medföra ett stort parkeringsbehov.

Teknisk anläggning

I planområdets norra del medges uppförande av en elnätstation. Fortum Distribution har behov av att förstärka elnätet i området.

Miljöfrågor

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, stadsmuseum och brandförsvaret som var för sig anser att förslaget inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kontorets bedömning har redovisats för länsstyrelsen som delar kontorets uppfattning. Miljöförvaltningen meddelar att möjligheten att bevara spridningskorridoren för eklevande arter utgör den väsentligaste frågan att belysa i ett fortsatt planarbete.

Trafikbuller

Länsstyrelsen i Stockholms län, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen i Stockholm tillämpar avstegsfall.

Avstegsfall B

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (19-07)
Utomhus (frifältsvärden) Vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen	55	
På uteplats	55	70

Den ringa trafiken på Forshagagatan gör att miljöförvaltningen bedömer att bostäderna klarar stadens kvalitetsmål för buller.

Gång- och cykelvägar

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. Anslutande gång- och cykelvägar på parkmark i norr och söder kommer på vissa kortare sträckor att läggas om för att anpassas till de nya förhållandena.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten sker i samråd med Stockholm Vatten.

Solstudie

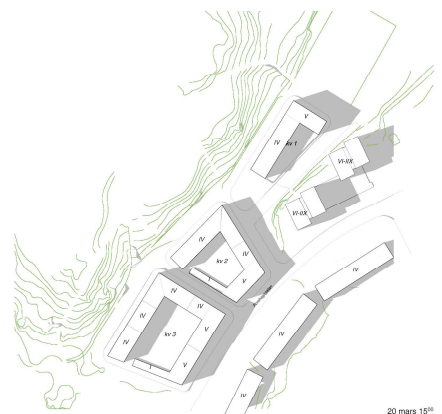
En genomförd solstudie visar att de nya bostadshusen under höst- och vårdagjämning inte skuggar några av de befintliga bostadshusen.



kl 9.00



kl 12.00



kl 16.00

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp el och tele, fjärrvärme och kabel-tv finns framdragat i området. En större avloppsledning som går rakt över bebyggelseområdet kommer att läggas om på en del av sträckan.

Konsekvenser för barn

En ändrad användning medför att fastigheten inte längre kan användas för skoländamål.

HANDLÄGGARE

Planen handläggs av Eva Strömbäck.

Malin Olsson

Eva Strömbäck