



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2012-03-15

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta

Remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslaget till detaljplan för del av fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta.
2. Omedelbar justering.

Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan inom del av fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta omfattar cirka 180 lägenheter fördelat på sex hus med vardera sex våningar. Området utgör idag en del av Telias mark och innehåller en parkeringsplats samt en trädbevuxen kulle på starkt kuperad naturmark. Platsen är omgärdad av stängsel och saknar i dagsläget rekreationsvärde.

Förvaltningen anser att det är positivt att det byggs fler bostäder i stadsdelen. Koppling till övrig bebyggelse saknas dock och på sikt bör området kompletteras med ytterligare bebyggelse för att bostadsområdet ska få ett samband med resten av stadsdelen. Inom föreslagen plan har förvaltningen ett behov av tre–fyra förskoleavdelningar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service och avdelningen för vuxna.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden godkände våren 2004 en startpromemoria för planläggning av 200-300 lägenheter för del av fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Startpromemorian omfattade en idéskiss uppdelat i två delområden. Ett förslag togs fram inför ett programsamråd våren 2005. Programsamrådet kom inte till genomförande beroende på att avtalsfrågan mellan parterna inte var löst.

Burmanstorp 1 ägs av Nordisk Renting AB och Telia Sonera är hyresgäst. Peab Sverige AB har för att bygga bostäder förvärvat den del av fastigheten som inte behövs för framtida kontors- och industriverksamhet. I början av 2008 återupptogs planarbetet men endast för ett av delområdena.

Förslaget har remitterats till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 16 mars.

Remissen i sammanfattning

Planens syfte är att uppföra cirka 180 lägenheter i sex lamellhus i sex våningar på del av fastigheten Burmanstorp 1 i Farsta. Planområdet ligger mellan Nynäsvägen och Farsta centrum, söder om Kvickentorps bollplan i norra delen av kvarteret Burmanstorp 1. Kvarteret rymmer i övrigt Telias kontorslokaler.

I stadens nya översiktsplan finns Farsta utpekad som en av nio tyngdpunkter i ytterstaden. Satsningen på tyngdpunkter ska ge underlag för en stadsmässig utveckling av bostäder, arbetsplatser, kultur, idrott och annan kommunal service. En stadsbyggnadsstrategi för Farsta som tyngdpunkt håller på att tas fram.

Området utgörs i huvudsak av redan exploaterad mark med parkeringsytor och ett större förråd med angöringsytor. Den västra delen utgörs av trädbevuxen, starkt kuperad naturmark och hållmark. Planområdet är beläget på instängslad kvartersmark och har inga rekreativsvärden i dagsläget. Större delen av planområdet är asfalterad parkeringsyta och berg i dagen.

All bebyggelse inom fastigheten Burmanstorp är grönklassad som anläggning enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Grundskolor och förskolor finns inom ett par hundra meter och Farsta centrum med butiker och tunnelbana är beläget cirka 700 meter från planområdet. Buss 181 trafikerar Färnebogatan och har en hållplats cirka 200 meter från planområdet.

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen är samlad kring en angoringsgata på höjden nordväst om Telias kontorsbebyggelse. Husen närmast Nynäsvägen följer bergsformen och fungerar genom utformning och placering som bullerskärm för gaturummet. I gränsen mot Telias torn trappar bebyggelsen ner via ett parkeringshus och lämnar en öppen yta som bevarar upplevelsen av kontorshusgruppen som en egen del som fortfarande exponeras tydligt från Nynäsvägen och dominerar visuellt.

Planområdet är bullerutsatt varför lamellhusen ut mot Nynäsvägen länkas ihop med glasade balkongskärmar och på så vis skapas en skyddad miljö innanför. Husen är tänkta att uppföras i ljus puts med markerade trapphus. Variation skapas med förskjutningar i fasadliv och exempelvis franska balkonger.

Mot kvartersgatan är fasaderna tänkta att få en mjukare karaktär där huvudmotivet bygger på stora soliga balkonger med glasade räcken. Husen är något indragna från gatan och har förgårdsmark som skapar en bättre boendemiljö i bottenplan. Alla lägenheter har balkong eller uteplats.

Husen mot kullen utförs i ljus puts med mörkare färginslag på partier. De södervända fasaderna får stora balkonger eller uteplatser. En lekplats kommer att uppföras vid dessa hus.

Färnebogatan förlängs en bit in i området och avslutas med en vändplan. Gaturummet ska vara stadsmässigt med en tydlig definiering av rummet och med entréer utmed gatan. Parkering av bilar sker i form av ytparkering utmed angoringsgatan och i mindre grupper inom planområdet. Ett parkeringsdäck i söder och garageplatser i sockelvåningen mot öster i det mellersta lamellhuset rymmer resterande parkeringsbehov. Med förslaget skapas utrymme för 1,0 platser per lägenhet.

Tillgängligheten i projektet bedöms följas i anslutning till bostäderna och parkering. Området har dock naturliga höjdskillnader på grund av den kuperade, bergiga terrängen som i vissa delar av området överstiger tillgänglighetskrav för lutningar i utemiljön. Avfallshantering kommer att ske med molucker längs bostadsgatan.

Miljö

Den naturmark som tas i anspråk har på grund av sitt läge på instängslad kvartersmark inga rekreativvärden eller naturvärden. Befintliga större träd sparas i så stor utsträckning som möjligt. Trädridån mot Nynäsvägen är viktig att bevara.

Området påverkas av buller från Nynäsvägen och en bullerberäkning har tagits fram som underlag för planen. Den visar att bullernivån för bostäder överskrider i dagläget men kan uppnås med den föreslagna, avskärmande bebyggelsen motsvarande den så kallade Stockholmsmodellen med tyst sida.

En riskanalys avseende farligt gods har tagits fram som underlag till planen. I plankartan regleras därför följande:

- Fasader får inte utföras i brännbart material.
- Utrymningsvägar ska utformas så att värmestrålning från eventuell brand på Nynäsvägen inte påverkar.

Alla lägenheter får godkända ljusvärden men de i bottenplan får något sämre värden. Vistelsemiljön i området förbättras genom avskärmning från Nynäsvägen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte om förslaget ägde rum den 7 februari. Endast två personer deltog. Det låga intresset kan tolkas som att området inte ses som kontroversiellt för exploatering.

Förvaltningen är positiv till bebyggelse på platsen men anser inte att förslaget tillför någon stadsmässighet i enlighet med den nya översiktsplanen *Promenadstaden*. Tvärtom så bygger förslaget vidare på det som hittills varit typiskt för Farsta, solitära, avskilda bostadsenheter. Förslaget stämmer inte heller överens med intentionerna i den kommande stadsbyggnadsstrategin för *Tyngdpunkt Farsta*.

Byggherren Peab Sverige AB avser att uppföra 180 lägenheter på området. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 1 till 4 rum och kök och lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt enligt information från byggherren på samrådsmötet.

Föreslagen bebyggelse

Husen mot Nynäsvägen kopplas samman med glasade balkongpartier och bildar på så sätt en bullskärm mot bostadsområdets insida. Det gör också att intrycket kan bli massivt och kompakt. Utformningen av husen bör studeras vidare.

Illustrationsbilderna som finns med i förslaget visar husfasader som är relativt intetsägande.

Telias anläggning är kulturhistoriskt värdefull enligt Stockholms stadsmuseums klassning. De planerade bostadshusen i sex våningar placeras på en höjd bredvid Telias kontorshus. Det är svårt att genom remissmaterialets illustrationer skapa sig en uppfattning om hur de två områdena kommer att ta sig ut bredvid varandra. Den långa och höga muren av bostadshus får inte riskera att ta över intrycket av Telias byggnader.

Området ligger avsides med cirka tio minuters promenad till Farsta centrum och tunnelbanan. Det saknas koppling till annat bostadsområde eller samband via gemensamma promenadstråk. Bostadsbebyggelsen på Burmanstorp 1 bör på sikt följas av ytterligare bostadsbebyggelse i närheten så att området blir en del i ett sammanhang.

Ett ökat antal bostäder och boende i ett område leder till behov av service och omsorg. Inom föreslagen plan finns behov av tre–fyra avdelningar förskola. Förvaltningen ser gärna att verksamheten inryms i flerbostadshusen. Förvaltningen har även önskemål om 5-10 servicelägenheter för personer med neuropsykiatrisk prognos som tillhör personkrets 1 enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Naturmiljö

Det positiva med att bygga hus i föreslaget område är, förutom att antalet bostäder ökar, att husen byggs på redan ianspråktaga ytor och att intrånget i naturmark är litet. I och med att naturmarken är mycket kuperad är det svårt att ordna en gångväg ner till Farstaängen med tillhörande parklek. Om det skulle vara möjligt skulle det vara en kvalitetshöjning för området.

De långa lamellhusen längs med Nynäsvägen förefaller få bristfälliga gårds- och lekmiljöer. Baksidorna är parkeringsytor och i övrigt endast förgårdsmark. Övriga hus har gott om naturmark utanför knuten inklusive en mindre lekplats för området.

Gata och parkering

Parkeringsstalet är 1,0 per lägenhet i planområdet. Parkeringsdäck i två plan och ett garage rymmer tyvärr inte alla fordon. För att nå upp till parkeringstalet kompletteras med stora ytparkeringar vilket ger ett trist intryck av området. Förvaltningen ser gärna att ytterligare bilplatser inryms i garage.

Färnebogatans förlängning in i området är nödvändig men den är inte stadsmässig. Det är en gata som endast leder till de nya bostäderna för att avslutas i en vändplan.

Buller

Planområdet är mycket bullerutsatt vilket gör att det inte är ett idealiskt läge för bostäder. Lägenheterna måste byggas så att minst hälften av rummen i varje lägenhet har en tyst sida enligt den så kallade Stockholmsmodellen. Bullret påverkar givetvis även kvaliteten på utemiljön.

Tillgänglighet och avfallshantering

Stadens mål för tillgänglighet kommer inte att uppfyllas på gångvägen i den västra delen av området och inte heller ett litet stycke vid svängen i början av området på grund av naturens förutsättningar. Förvaltningen anser att dessa avsteg är acceptabla.

Avfallshanteringen är endast översiktligt beskriven. Förvaltningen utgår ifrån att det är maximalt 50 meters gångavstånd i enlighet med byggreglerna från bostadsentréerna till planerad avfallshantering. Avfallssystemet som nämns ska vara av typen Molok om förvaltningen tolkar beskrivningen rätt, det vill säga ett djupbehållarsystem med stor insamlingsvolym. Någon redovisning av hur källsortering ska lösas saknas i förslaget.

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

Bilagor

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