



Handläggare: Cecilia Rivard
Telefon: 08-508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2013-08-29

Detaljplan för del av Giggen 25 och del av Tallkrogen 1:1 i Tallkrogen

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för del av Giggen 25 och del av Tallkrogen 1:1 i Tallkrogen.
2. Omedelbar justering.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Thomas Kultti
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för del av kvarteret Giggen och en mindre del parkmark i Tallkrogen. Förslaget omfattar cirka 70 lägenheter fördelade på fyra sammanhängande hus längs Kaggeholmsvägen och två fristående hus inne i kvarteret. På tomten finns idag en panncentral som det inte längre finns något behov av. Avsikten är att panncentralen ska rivas för att ge plats till nya bostäder.

Förvaltningen anser att föreslagen plats för nya flerbostadshus är väl vald och vi är positiva till förslaget. Redan exploaterad mark kommer att bebyggas och läget är bra med goda kollektiva förbindelser. Något tveksamma är möjligen de två hus som föreslås placeras inne i kvarteret.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsmiljö.

Bakgrund

Fastigheten Giggen 25 och del av parkmarken inom Tallkrogen 1:1 markanvisades av exploateringsnämnden till Familjebostäder i februari 2013. Större delen av förslaget till byggnation ligger inom Familjebostäders befintliga tomträtt.

På fastigheten finns en panncentral som Fortum inte längre har något behov av. Byggnaden är svårt förorenad och nyttjas i stort sett inte. Familjebostäder avser därför att riva panncentralen och istället uppföra cirka 70 lägenheter på platsen.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 30 augusti.

Remissen i sammanfattning

Detaljplanen möjliggör en komplettering av 70 lägenheter inom fastigheten Giggen 25 och del av Tallkrogen 1:1. Bostäderna ersätter en befintlig panncentral med höga kulturhistoriska värden. Samtidigt finns stora problem med farliga ämnen från tidigare verksamhet och svårigheter att hitta en alternativ användning. Giggen 25 är upplåten med tomträtt till Familjebostäder. Omgivande bebyggelse utgörs av Familjebostäders flerbostadshus och i väster finns småhus.

Planområdet och omgivande bebyggelse har karakteristisk förgårdsmark mot Kaggeholmsvägen. Insidan av bostadskvarteret är mer tätbevuxet och används för lek och rekreation. Inventering och utmätning har gjorts av befintliga träd. De träd som ska bevaras finns markerade på plankartan. Träd som försvinner vid byggnationen kommer att kompenseras med nyplantering av träd och växter.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska eftersträvas. Förutsättningarna för naturlig infiltration bedöms som tämligen låg. En geologisk undersökning bör göras för att bland annat säkerställa grundvattennivån. Markföroreningar ska karteras och där det visar sig att marken är förorenad ska infiltration undvikas.

Avrinningen inom planområdet sker idag genom ett oseparatorat system där spillvatten och dagvatten avleds i samma rörledning. En prioriterad fråga är att separera dagvatten och spillvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör utföras i så stor utsträckning som möjligt. För att förhindra översvämning vid kraftiga regn måste LOD-anläggningen bräddas i olika punkter. Förslag på olika lösningar finns.

Befintlig hyreshusbebyggelse uppfördes 1949-1952. För närvarande pågår upprustning av ytskikt och isolering. I renoveringen ingår också att ursprunglig färgsättning återställs.

Värmecentralen var ursprungligen en servicebyggnad som innehöll bland annat en centraltvätt och verkstadslokaler. Byggnaden är ur arkitektonisk synpunkt en mycket väl utformad servicebyggnad. Den har stort kulturhistoriskt värde och har grönklassificerats av Stockholms stadsmuseum.

Förslaget förutsätter rivning av befintlig panncentral. Fortum har inte längre behov av anläggningen. Eftersom panncentralen inte används för sitt ursprungssändamål är Familjebostäderna avsikt att den ska avvecklas och rivas.

Byggnadens användning som panncentral, bilverkstad med mera har medfört att konstruktionerna och marken blivit förorenade. Utredningen visar ett omfattande saneringsbehov av hela byggnaden och omgivande mark. Om byggnaden ska användas för annan verksamhet, som exempelvis bostäder, krävs omfattande åtgärder vilket medför stora kostnader. En ersättning med nya bostäder ger också möjlighet till avsevärt fler lägenheter än en ombyggnad tillåter.

Planförslaget

Fyra bostadshus längs gatan rymmer 50 lägenheter och en tvättstuga som ersätter den befintliga i panncentralen. Från Kaggeholmsvägen leder en infart till det inre av kvarteret där två hus med totalt 20 lägenheter placeras. Husen mot gatan får fyra våningar och ”grändhusen” tre våningar. Gårdsrummen kopplas samman genom en trappa eller platta som kan användas för rekreation.

Byggnaderna får en form som tar upp skalan från den befintliga bebyggelsen. Tekniska installationer kommer att placeras i källarplan vilket innebär att taken kan hållas fria.

Föreslagen fasadutformning anknyter till element från panncentralen och tegelhuset i änden på Tallkrogsplan. Tanken är att göra något nytt och avvikande men ändå i samklang med den befintliga gatumiljön. Syftet är att byggnationen ska uppfattas som en ny årsring med sitt eget uttryck och ge ett positivt tillskott till närmiljön.

Träd som tas bort vid byggnationen ska ersättas genom nyplantering av träd och växter. De träd som finns i väster, vid villatomterna, ska särskilt beaktas för att hindra insyn.

Avståndet till Tallkrogens tunnelbanestation är cirka 400 meter. I närområdet finns förskolor, skola och livsmedelsbutik. Angöring till husen inne på gården ska uppfylla tillgänglighetskrav för gående vilket betyder en lutning om högst 5 procent.

Stora cykelförråd inryms i sutterängplan med lättillgänglig entré från Kaggeholmsvägen. En parkeringsutredning har utförts, som även omfattar Familjebostäders närliggande bostadsområde längs Kaggeholmsvägen i kvarteret Kaggen. Utredningen visar att parkeringstrycket från de boende inte är så stort. Befintliga parkeringar på kvartersmark och på värmecentralens tak hyrs i stor utsträckning av boende utanför området. En orsak till detta kan vara att det finns gott om gatuparkeringsplatser.

Parkeringsstalet för de 70 nya lägenheterna är 0,7 vilket innebär 49 parkeringsplatser. Av dessa planeras 36 i garage och 6 som markparkering i området. Övriga platser placeras som handikapplatser vid respektive fastighetsentré.

Med anledning av den verksamhet som bedrivs och har bedrivits i panncentralen finns det markföroreningar på platsen. Marken ska därför undersökas och en riskbedömning göras i det fortsatta planarbetet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Drygt tjugio personer deltog i samrådsmötet för kvarteret Giggen 25 som hölls i Tallkrogens skola den 4 juni. Negativa synpunkter på förslaget framfördes främst av boende på Mörkövägen. Synpunkterna gällde huvudsakligen de två hus som föreslås byggas inne i området och som gränsar till villorna på Mörkövägen.

Förvaltningen ställer sig positiv i allt väsentligt till den nya detaljplanen. Förslaget till detaljplan är i överensstämmelse med stadens översiktsplan, *Promenadstaden*. Bostäderna placeras i ett bra kollektivtrafikläge, något som betonas som viktigt i översiktsplanen. Det är delvis redan exploaterad mark som bebyggs men för ett nytt ändamål. Även detta är förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Tallkrogen är till övervägande del bebyggt med småhus. I flerbostadshusen är tvåor och treor de dominerande lägenhetsstorlekarna. De uppgår till nästan 67 procent av det totala antalet lägenheter. Endast drygt 7 procent är lägenheter om ett rum och kök. I förslaget nämns inte något om fördelningen av lägenhetsstorlekar men det finns ett underskott på både små och större lägenheter i området.

Panncentralen i Tallkrogen är en speciell byggnad med verksamhetslokaler i de nedersta våningarna och med garagebyggnader på taket. Att det finns ett

bebyggelsehistoriskt värde i byggnaden och att stadsmuseet har grönklassat anläggningen är inte svårt att förstå. Samtidigt har anläggningen spelat ut sin roll.

Med tanke på de föroreningar av oljor, metaller, blåbetong med mera som finns i byggnaden och den omfattande och kostsamma sanering som krävs för att kunna ändra byggnadens användning så anser förvaltningen att en rivning är motiverad.

Föreslagen bebyggelse

Under förutsättning att panncentralen rivs och att marksanering utförs så är läget utmärkt för förtätning av bostäder. Husen längs Kaggeholmsvägen har fyra våningar med cirka 50 lägenheter och suterrängvåningar med plats för bland annat tvättstuga. Det är fördelaktigt att källarvåningen kan inrymma tekniska installationer så att dessa kan undvikas på taken. Inget nämns om storleken på lägenheterna men smålägenheter om ett rum och kök är det ont om i stadsdelen. Husen längs Kaggeholmsvägen har förvaltningen inga invändningar emot.

De två hus som föreslås mitt inne i grönområdet är något mer tveksamma på grund av den mindre väg som går över ytan. Totalt ger dessa hus i tre våningar endast 20 lägenheter.

Avståndet mellan bostadshusets gavel och närmaste småhusgavel är ungefär 25 meter vilket inte bör utgöra något problem. Däremot kanske vägen inne i bostadsområdet blir något störande för den närmast liggande bebyggelsen. Mest utgör vägen ett hinder för lek och rekreation. Illustrationen som visar att vägen går runt husets gavel är svårbegriplig (bilaga 2, sidan 8). Om vägen inte leder till en garagedfart kan vägen sluta tidigare med en mindre vändplan.

Generellt kan sägas att beskrivningarna av husen, entréer, utformning av utemiljö, cykelförråd, avfallshantering med mera är vaga. Det är därför inte helt lätt att skapa sig en uppfattning om vad som föreslås.

Förvaltningen uppskattar föresatsen att ge området en ny årsring som samtidigt gör en koppling till gestaltningen av den befintliga bebyggelsen.

Så mycket träd och övrig vegetation som möjligt bör sparas mot villorna på Mörkövägen. Det kan möjligen göra att gränden inne i området lättare kan accepteras. Alternativt kanske bara det sydöstra huset ska byggas, där angöring skulle kunna ske från de föreslagna parkeringsplatserna på tomtmarken.

Garage och parkering

Illustrationerna och beskrivningen av hur garaget angörs är något otydliga. Vi tolkar det som att garaget angörs från Kaggeholmsvägen, nästan framme vid den stora svängen. Parkeringstalet tycks fullt tillräckligt men det skulle vara fördelaktigt om alla platser finns i garage. Enligt parkeringsutredningen finns det gott om gatuparkering. Möjligen kan parkeringstalet sänkas något och då kan parkeringsplatserna inne i området slopas.

Cyklar

Stockholm ska enligt flera av stadens strategidokument, som exempelvis översiktsplanen och cykelplanen, ge cyklister goda förutsättningar. Ett stort cykelförråd kommer att finnas i något av husen mot Kaggeholmsvägen. Hur stort får vi dock inte veta, inget cykelparkeringstal anges. Förvaltningen saknar en norm för hur stort antal parkeringsplatser för cyklar som ska finnas vid nybyggnation. Det borde vara lika självklart som att det anges ett parkeringstal för bilar.

Träd och grönkompensation

En del av parkmarken på Tallkrogen1:1 ingår i detaljplanen. På den del som blir kvar som parkmark finns tre lönnar som måste sparas. Som grönkompensation för den del parkmark som kommer att övergå till den nya fastigheten föreslår förvaltningen att den sydöstra delen av Tallkrogsplan förbättras vad gäller grönytor och att en boulevard anläggs.

Parkrummet som skapas genom den nya bebyggelsen ger goda förutsättningar för en trevlig gårdsmiljö med möjligheter till lek och rekreation för alla åldrar. För ökad vegetation kan gröna tak övervägas på husen som föreslås byggas inne i grönområdet.

Avfallshantering och tillgänglighet

Förslaget presenterar inga lösningar för hushållsavfall och källsortering. Hushållsavfall bör kunna lämnas i anslutning till entréerna och källsortering måste lösas inom fastigheten. Befintlig återvinningsstation vid Tallkrogsplan försvinner i samband med att studentbostäderna byggs vid Tallkrogens tunnelbanestation. En ny plats ska utses för en återvinningsstation. Var detta blir vet förvaltningen inte.

Förvaltningen utgår ifrån att stadens riktlinjer för tillgänglighet följs även om det inte omnämns i förslaget, förutom vad gäller angöring för husen inne i området.



Serviceägenheter enligt LSS

Förvaltningen anmäler ett behov av tio serviceägenheter enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. En av lägenheterna, eller en lokal, ska användas för personal och som gemensamhetsutrymme.

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

Bilagor

1. Inbjudan till samråd
2. Planbeskrivning
3. Plankarta