

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2016-02-04

Detaljplan för fastigheten Perstorp 1 m fl i Farsta

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för fastigheten Perstorp 1 m fl i Farsta.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheten Perstorp 1 m fl i Farsta, där Farsta vård- och omsorgsboende tidigare fanns. Planen omfattar cirka 700 lägenheter, varav 215 studentbostäder. En ny friliggande förskola med sex avdelningar ersätter befintlig förskola och en komplementförskola med fyra avdelningar föreslås i ett av bostadshusen.

Förvaltningen är positiv till att området bebyggs. Det är fördelaktigt att en stor del av bebyggelsen uppförs på redan exploaterad mark samtidigt som rekreativvärden ökar. Studentbostädernas placering är dock olämplig och behöver utredas vidare. Förvaltningen har i ett tidigare skede anmält önskemål om ett gruppboende för funktionsnedsatta, vilket saknas i förslaget.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 23 maj 2013 om att anvisa mark för bostäder inom fastigheterna Perstorp 1 och del av Farsta 2:1 till AB Familjebostäder. Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet den 22 maj 2014. Ett detaljplaneförslag har nu utarbetats.

Planområdet utgörs till stora delar av fastigheten som tidigare inrymt Farsta vård- och omsorgsboende. Det ingår i en ny stadsdel för cirka 1 800 bostäder som föreslås intill Drevvikens strand.

Exploateringsnämnden kommer att behandla ett ärende om markanvisning för del av Perstorp 1 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB i januari i år.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 5 februari.

Remissen i sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett attraktivt, sjönära bostadsområde där Farsta vård- och omsorgsboende tidigare haft sin verksamhet. Flertalet lägenheter upplåts med hyresrätt, endast de terrasserade lamellhusen i slänten mot Perstorpsvägen upplåts med bostadsrätt. Planen innehåller cirka 700 lägenheter, varav 215 studentbostäder samt förskolor och verksamhetslokaler.

Inom planområdet finns en byggnad som inrymt Farsta vård- och omsorgsboende och det finns även en förskola. Båda dessa byggnader ska rivas. I anslutning till planområdet finns bebyggelse som uppförts gruppvis vid olika tidpunkter som saknar inbördes samband.

Planförslag

Den största koncentrationen av nya bostäder föreslås på platån där vård- och omsorgsboendets lokaler ligger idag. Tillsammans med den nya lokalgatan och parken blir dessa kvarter områdets kärna.

Bebyggelsen inom planområdet ska tillsammans med befintliga bostäder upplevas som en sammanhängande helhet och ska bidra till att åstadkomma trygga och attraktiva gaturum. Samtliga entréer orienteras mot gatorna för att skapa liv och rörelse längs stråken. Centrumanvändning får anordnas i samtliga bottenvåningar mot allmän gata.

Den befintliga förskolan med fyra avdelningar ersätts med en friliggande förskola med sex avdelningar. En komplementförskola med fyra avdelningar planeras i ett av bostadshusen.

Kvartersbebyggelsen på platån

Kvartersbebyggelsen längs den nya lokalgatan består av högre delar om 8–9 våningar och lägre delar om 4–6 våningar. Bebyggelsen utformas som halvslutna kvarter. Gårdarna är placerade en våning ovan lokalgatans marknivå. I bottenvåningarna inryms främst bostadskomplement som tvättstugor och föreningslokaler. Under bostadsgårdarna finns parkeringsgarage.

I korsningen Ekebergabacken och den nya lokalgatan byggs en lägre bostadsdel i tre våningar. Bottenplanet avsätts för verksamhetslokaler. Väster om befintlig byggnad vid Ekebergabacken föreslås ett nytt bostadshus som en fond mot parken.

Kvarteren byggs upp av en högre och en lägre del. Kombinationen av olika fasadmateriäl delar upp kvarteren i mindre delar vilket bryter ner skalan och ger variation inom kvarteren. Bottenvåningen ska ges en öppen karaktär mot gatan. Indragna balkonger med utsikt över parken ska finnas både på de lägre och högre husen.

Terrasserade lamellhus mot Perstorpsvägen

I slänten norr om korsningen mellan Ekebergabacken och Perstorpsvägen föreslås att tre terrasserade lamellhus med 6 våningar placeras. Volymerna består av två huskroppar som trappar neråt i höjd och följer sluttningen ner mot Perstorpsvägen. Den befintliga naturmarken mellan och kring husen avses sparas i så stor utsträckning som möjligt. Möjligheten att ordna takterrasser och gröna tak kommer att studeras.

Tre större punkthus med 5–6 våningar föreslås i mellersta delen av sluttningen mot Perstorpsvägen. I ett av husen mot kvartersgatan föreslås en förskola i ett par våningar med en lekgård mellan husen.

Norra bebyggelsen mellan Perstorpsvägen och nya lokalgatan

I norr föreslås en grupp mindre punkthus med 5–6 våningar. Husen föreslås få en karaktär genom roterade och vikta tak som ger ett skulpturalt uttryck. De fyra husen ges olika närliggande ljusa toner vilket bidrar till att knyta dem samman som grupp.

Studentområdet

I den högsta delen av planområdet föreslås studentbostäder – ett högt hus om 17 våningar och två lamellhus med 4 våningar. Höghuset blir ett landmärke för stadsdelen. Framför huset anläggs en vändplan utformad som en välkomnande torgyta. En omfattande cykelparkering vävs in i utformningen av ytorna runt studentkomplexet. Bottenvåningen ska innehålla gemensamma ytor för studenterna. Gemensamma uteplatser anordnas på stora balkonger på varje plan i höghuset samt uteplatser på markplan.

Förskolor

Den befintliga förskolan rivs och ersätts med en ny fristående förskola med sex avdelningar. Den placeras strax söder om nuvarande förskola för att möjliggöra en stor plan gård. Förslaget utgår från stadens konceptförskola och blir i två plan med ett svagt lutande sadeltak.

Det skapas även en möjlighet för en komplementförskola med fyra avdelningar i ett av punkthusen i slänten ner mot Perstorpsvägen.

Park

En ny allmän park föreslås i området. Ambitionen med parken är att bevara eklandskapet och infoga aktivitetsytor, stråk och sittplatser, öppna gräsytor, byggda delar med gradänger, entréplatser och naturlek. Kopplingar skapas mot Drevviken med en centralt placerad trappa ner mot Perstorpsvägen förbi en bevarad ekruin. För att säkra att förbindelsen genom kvarteret till trappan blir tillgänglig för allmänheten markeras detta på plankartan som x-område.

Gator och trafik

Gatunätet kompletteras med en ny lokalgata som kopplar samman Ekebergabacken med den norra infarten från Perstorpsvägen. Den blir ett centralt stråk i området och dimensioneras för busstrafik. Gatan kantas av gångbanor på båda sidor men den västra sidan övergår i en gångväg efter halva sträckan för att möjliggöra bevarande av ekar på platsen. Perstorpsvägen får en ny karaktär och utformas för lägre hastigheter. Mittrefugen tas bort för att skapa en smalare sektion. På bebyggelsesidan planeras trottoar och angöringssträckor varvat med trädplantering. På motsatt sida skapas en dubbelriktad cykelbana vilket innebär en standardhöjning av huvudstråket.

I de centrala bostadskvarteren möjliggörs för en kvartersgata. Delar av gatan upplåts till boendeparkering i form av kantstensparkering samt snedställda fickor.

Lokalgatan har planerats för att fungera med busstrafik och hållplatslägen föreslås i höjd med den nya parken.

Till nya bostäder anläggs cykelparkering motsvarande minst 2,5 platser per 100 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA). För studentlägenheter och smålägenheter är parkeringstalet 1,5 cykelplatser per lägenhet under 35 kvadratmeter och 2,5 cykelplatser per lägenhet om 35 kvadratmeter eller större.

Bilparkering motsvarande 0,5 platser per 100 kvadratmeter ljus bruttoarea ordnas med gatuparkering på kvartersmark och i underbyggda garage i kvarteren på platån. Delar av de terrasserade lamellhusen kommer eventuellt planeras med underbyggda garage. Vid student- och ungdomslägenheter anordnas endast platser för handikapparkering.

Tillgänglighet

Entréer till bostäder och lokaler är placerade ut mot gatorna och samtliga bostäder har angöring inom 10 meter från entrén. Lutningen på de allmänna gatorna inom planområdet överstiger på vissa sträckor gränsen för god tillgänglighet. Kravet på tillgänglighet uppfylls genom att angöring ordnas från kvartersmark samt entré från Perstorpsvägen.

Stationer för hushållssopor placeras inom ett avstånd om 50 meter från bostadsentréer. Stadens önskemål är 10 meters avstånd

från bostadshus. Soprum för källsortering nås inom 100 meter från bostadsentréer.

Perstorpsvägen trafikeras av busslinje 181 och 184. Linje 181 passerar Sköndals centrum och Farsta centrum. Linje 184 är en ringlinje som knyter ihop planområdet med Farsta och Farsta strand. Farsta tunnelbanestation ligger cirka 900 meter från planområdet.

Dagvatten

Förslaget innebär en minskning av andelen hårdgjorda ytor vilket minskar avrinningen från området. Så mycket dagvatten som möjligt ska fördröjas, infiltreras, för att minska belastningen på reningsanläggningen i Drevviken. Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, är begränsade då marken till stor del består av lera och berg.

Områden som lämpar sig för LOD är studentområdet, naturmarken mellan punkthusen i slänten mot Perstorpsvägen och vid den fristående förskolan. Dessutom rekommenderas en stor andel grön yta på bostadsgårdarna och gröna tak då detta minskar avrinningen från dessa ytor.

Sammantaget bedöms inte exploateringen utgöra ett hinder för att nå miljömålet om god ekologisk status till år 2021 för Drevviken.

Avfallshantering

Hushållssopor kommer att omhändertas via behållare under mark med nedkast vid gata och avse tre fraktioner: restavfall, matavfall och tidningar. Övriga fraktioner sorteras i separat soprum. Soprummen är placerade i anslutning till behållare under mark.

Natur

Den nya bebyggelsen placeras till stora delar på mark som är hårdgjord eller bebyggd sedan tidigare. De träd som bedöms ha högst bevarandevärde ingår i de allmänna parkytorna. Tillgången till naturmiljöer och rekreation bedöms öka med förslaget. För att fastställa rådande markförhållande och grundläggning för planerad bebyggelse i området bör en fördjupad geoteknisk undersökning utföras.

Kommunfullmäktige avser att upphäva strandskyddet i samband med att detaljplanen behandlas. Förslagets syften bedöms väga tyngre än strandskyddet i det berörda området.

Den tillkommande bebyggelsen bidrar till att koppla samman områdets olika delar till ett sammanhang. Naturmarken bryts upp med bebyggelse men gröna släpp mellan husen sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Störningar och risker

En stor del av husen exponeras för buller med höga ljudnivåer vid fasad. Med god lägenhetsplanering klaras riktvärdena i många fall. För de mest bullerutsatta husen krävs skärmade åtgärder som indragna eller delvis inglasade balkonger för att skapa en ljuddämpad sida. I höghuset för studenter föreslås fasta fönster och vädring via en forcerad ventilation.

Enligt länsstyrelsens rekommendationer ska sammanhållen bostadsbebyggelse inte placeras närmare en transportled för farligt gods än 75 meter. Avsteg kan göras om man utför säkerhetshöjande åtgärder som sänker risknivån. Planområdet ligger betydligt högre än Nynäsvägen. För att kunna bestämma behov och omfattning av åtgärder behöver en fördjupad riskanalys utföras.

Förslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Fler förskoleplatser möjliggörs i området. En ny park med naturlek föreslås i direkt anslutning till den friliggande förskolan.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte i form av öppet hus hölls på Farsta vård- och omsorgsboende den 10 december förra året. Mötet var välbesökt och cirka 65 personer deltog. Synpunkter på förslaget gällde främst parkeringsfrågor, sämre utsikt från befintliga fastigheter och farhågor om försämrade ljusförhållanden.

Förvaltningen är positiv till att området kring före detta Farsta vård- och omsorgsboende bebyggs med nya bostäder. Det är en fördel att marken till stor del redan är exploaterad yta som bebyggs samtidigt som det gröna rekreativvärdet ökar. Området blir med rätt utformning attraktivt med närhet till natur och rekreation.

Överensstämmelsen med översiktsplanen är måttlig då området är ocentralt i förhållande både till Farsta centrum och Sköndals centrum. Förslaget kan dock ses som den första planen av flera som kopplar samman områdena som ingår i Tyngdpunkt Farsta. På sikt bör en ekodukt byggas över Nynäsvägen till Teliaområdet så att inte förslaget bostadsområde blir en separerad enklav utan koppling till Farsta.

I förslaget saknas särskilda boenden för funktionsnedsatta. Sedan tidigare har förvaltningen anmält ett behov av en gruppboestad med sex bostäder enligt LSS, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Behovet av denna typ av bostäder är stort i hela staden. Med tanke på de krav som ställs på gruppboestäder är en lokalisering på bottenvåning att förordas.

Bostäder

Sammantaget har förvaltningen inte något att invända mot förslagen utformning och placering av bostadshusen, med undantag för studentbostäderna. Viss information saknas dock, som exempelvis fördelningen av lägenhetsstorlekar.

Studentlägenheter kan antas vara smålägenheter men för övriga bostäder bör det framgå hur lägenhetsstorlekarna är fördelade. I förslaget nämns ungdomsbostäder, vilket också kan antas vara smålägenheter, men inte var eller hur många lägenheter av denna kategori som planeras.

Kvartersbebyggelsen

Husen längs den nya kvartersgatan varierar i höjd vilket ger omväxling och mer levande fasader. Mot parken i öster föreslås indragna balkonger vilket kan innebära att rummen innanför blir onödigt mörka.

Det är positivt att tvättstugor och andra bostadskomplement placeras ut mot gatan, det bidrar till ökad trygghet i området. Samtidigt som det är bra med verksamheter i gatuplan är förvaltningen något tveksam till hur stora möjligheterna är för uthyrning av lokaler i bottenvåningarna. Området ligger inte centralt och befolkningsunderlaget kommer knappast att vara tillräckligt stort för butiker eller annan kommersiell verksamhet. På platån planeras en kvartersgata som ska inrymma ett x-område, det vill säga mark som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Det bör framgå på plankartan om x-

området endast gäller fram till parken eller om det omfattar hela kvarteret.

Två underbyggda garage föreslås i kvarteren. Parkeringstalet anges som 0,5 platser per 100 kvadratmeter ljus bruttoarea, ett begrepp som är svårt att förstå. Enklare och tydligare är om antalet platser anges per lägenhet.

Terrasshusen

Beslut om markanvisning finns ännu inte för de tre husen som föreslås i slänten mot Perstorpsvägen. Förvaltningen förmodar att det är orsaken till att det inte finns någon mer utförlig beskrivning av husen. Förslaget om att förse husen med takterrasser och gröna tak är intressanta idéer.

Punkthusen och norra husen

Punkthusen i slänten ner mot Perstorpsvägen kommer att ha en gemensam gård. Förslagen komplementförskola i det södra huset kommer att få en egen gård som kan nyttjas av de boende efter verksamhetstid. Det är fördelaktigt att så mycket som möjligt av naturmarken mellan husen sparas. I entrén till området vid Perstorpsvägen planeras en grupp mindre punkthus. Utformningen ska ges egen karaktär med bland annat roterade och vikta tak vilket låter intressant men gärna kunde illustrerats i förslaget.

Studentlägenheter

I Stockholm är det brist på boenden för studenter och byggande av studentlägenheter är prioriterat varför det är positivt med ett tillskott med dryga 200 sådana bostäder. Förvaltningen är dock skeptisk till placering och utformning och anser att detta bör ses över i det fortsatta planarbetet.

Studenthusen är placerade som en bulleravskärmning för främst förskolan och parken. Det är cirka 40 meter till Nynäsvägen från höghuset och den ena av lamellerna. Även om säkerhetshöjande åtgärder kan vidtas är det tveksamt om detta är rätt placering för bebyggelse. Möjligen kan annan utformning av husen göra att de blir mindre utsatta för buller. Planerna på att lägenheternas fönster inte ska vara öppningsbara förstärker tveksamheten till att höghusets placering är ett bra förslag.

Ett flertal riskreducerande åtgärder föreslås för studenthusen och även för förskolan och bostadshuset på Ekebergabacken. Tydligt är att det behövs en fördjupad analys för att se om de riskreducerande åtgärder som krävs är rimliga.

Förskolor

Befintlig förskola består av en byggnad från 1960-talet samt en kompletterande paviljong av senare årgång. Förvaltningen har inga invändningar mot en rivning av förskolan. Placeringen av den nya förskolan med sex avdelningar ger cirka 30 kvadratmeter utevistelseyta per barn vilket är likvärdigt med miljöförvaltningens rekommendationer.

Riktvärdet för planering av förskolor är 25 platser per 100 lägenheter varför det krävs ytterligare förskoleavdelningar för att behovet ska kunna täckas i området. I ett av bostadshusen föreslås en kompletterande förskola i två plan med fyra avdelningar. Det innebär att det tillkommer sex nya avdelningar vilket är något under riktvärdet. Drygt 200 lägenheter är dock avsedda för studenter. Där är antalet barn sannolikt lågt och totalt tio avdelningar inom området bör därför vara tillräckligt.

Gården som tillhör kompletteringsförskolan har inte acceptabel storlek. Ytan per barn är cirka 10 kvadratmeter, men bör helst vara det dubbla. Innan befintlig förskola rivs måste kompletteringsförskolan vara klar så att inskrivna barn kan flyttas till en ny verksamhet.

Befintlig bebyggelse

Området vid Ekebergabacken kommer att genomgå en stor förändring och antal boende i området kommer att mångdubblas. En del av de befintliga husen kommer att skuggas vissa tider och delar av året. Utsikten ner mot Drevviken kommer att försämrats för en del boende. Förvaltningen anser dock att planen ger möjlighet till utsikt och vyer med de gröna släpp som finns i den föreslagna bebyggelsen. Staden behöver bostäder och det är inte möjligt att bygga nytt utan att befintliga förhållanden förändras.

Park, rekreation och strandskydd

Förvaltningen vill poängtera vikten av att bevara områdets natur och ekmiljöer. Parkområdet blir en betydelsefull resurs som gör bostadsområdet attraktivt. Parkrummet kompletterat med

sittplatser, naturlekplats med mera ger goda förutsättningar för lek och rekreation för alla boende i området.

För att markera entrén till parken bör kopplingen mellan grönområdet och befintlig trätrappa vid Ekebergabacken göras tydlig. Idag är trappan som leder ner till gångvägen mot Farsta centrum tämligen anonym.

Gator och parkering

En avsmalning av Perstorpsvägen och lägre hastigheter föreslås, vilket förvaltningen anser vara ett bra förslag för att skapa en trivsam boendemiljö. På Perstorpsvägen föreslås angöringssträckor för bilar. Parkering för personer med handikappstillstånd föreslås men även ordinarie parkering bör vara möjlig, åtminstone för besökande till området.

Den nya lokalgatan har inte några parkeringsplatser. All parkering i området ska lösas på kvartersmark och i garage. Det är svårt att få en uppfattning om antalet parkeringsplatser är dimensionerat för bostadsområdets storlek eftersom parkeringstalet anges med 0,5 platser per 100 kvadratmeter ljus bruttoarea. Det innefattar förutom lägenhetsyta även andra ljusa ytor i bostadshusen.

Begreppet boendeparkering används för ytparkering och förvaltningen utgår från att det innebär att det är platser som boende i området betalar för att nyttja.

Lokalgatan planeras för busstrafik och det behövs kollektivtrafik i området. Avståndet till Farsta centrums utbud av livsmedelsbutiker och annan service är ungefär en kilometer.

Strandskydd

Strandskyddet ska generellt respekteras men i det här fallet anser förvaltningen att det är i sin ordning att det upphävs. Redan idag är Perstorpsvägen, som ligger inom strandskyddsområdet, en barriär som skurit av kontakten med vattnet.

Tillgänglighet och avfallshantering

Enligt stadens riktlinjer för en god avfallshantering ska ett avstånd på 10 meter eftersträvas från entré till behållare för hushållssopor. I förslaget är stationer för hushållssopor placerade 50 meter från bostadsentréer. Eftersom det är ett nytt område som

bebyggs vore det intressant att få en förklaring till varför stationerna inte kan placeras inom ett rimligare avstånd.

Kommunal service

Området bildar en egen solitär mellan Farsta och Sköndal. Avståndet till närmaste kommunala skola dit det är möjligt att gå eller cykla utan att behöva passera någon bilväg är cirka en kilometer. Behovet av förskolor bör kunna tillgodoses med de nya verksamheter som planeras.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastigheten Perstorp 1 m fl i Farsta