

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2018-04-12

Detaljplan för fastigheten Hammarö 9 m fl vid Nykroppagatan i Farsta

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för fastigheten Hammarö 9 m fl vid Nykroppagatan i Farsta.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Sara Wrethed
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett förslag till detaljplan längs Nykroppagatan i Farsta. Planen omfattar tre delområden och cirka 240 bostäder. Majoriteten av bostäderna kommer att vara små lägenheter. Nykroppagatan kommer att flyttas söderut för att möjliggöra byggnationen.

Förvaltningen är i det stora hela positiv till förslaget men det finns brister vad gäller exempelvis bostadsgårdar och bevarande av träd. Det är många bostäder som planeras men förvaltningar saknar en förskola i förslaget. Även om det planeras för mindre lägenheter så kommer det att flytta in barnfamiljer i de nya husen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling i samråd med avdelningen för förskola.

Bakgrund

I Stockholms föregående översiktsplan – Promenadstaden – har Farsta pekats ut som en tyngdpunkt. Syftet med tyngdpunkter är att stödja utvecklingen av en mer flerkärnig stad med täta och innehållsrika stadsdelar även i ytterstaden.

I programmet för Tyngdpunkt Farsta, beslutat i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016, föreslås att Nykroppagatan omvandlas till ett urbant stråk.

En ny översiktsplan beslutades av kommunfullmäktige den 19 februari i år. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet pekas fyra fokusområden ut, varav Farsta är ett. Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter.

Exploateringsnämnden beslutade i juni 2013 om markanvisning för hyresrätter till Familjebostäder och i juni 2016 markanvisades Svenska hem i Bromma för bostadsrätter, båda på del av fastigheten Farsta 2:1. I september 2016 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning av hyreslägenheter till tomträttshavarna inom fastigheterna Dillö 2 och 3 på Ölmevägen.

Utifrån dessa markanvisningar har stadsbyggnadskontoret nu utarbetat ett förslag till detaljplan för fastigheten Hammarö 9 m fl vid Nykroppagatan i Farsta. Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 13 april.

Remissen i sammanfattning

Förslaget innebär uppförande av sex byggnader i omkring fyra våningar längs Nykroppagatan och ett lamellhus i sex våningar längs Ölmevägen. Sammanlagt innehåller förslaget cirka 240 lägenheter.

Nykroppagatan föreslås omvandlas till stadsgata och flyttas söderut för att möjliggöra bebyggelse på gatans norra sida. Omvandlingen av gatan innebär även att nya träd föreslås planteras längs gatan och att gatuparkering tas bort.

I kvarteret Dillö på Ölmevägen föreslås ett lamellhus i fyra till sex våningar med 80 lägenheter. Bebyggelsens volym och placering bygger vidare på strukturen i kvarteret. Mellan Ölmevägen och befintlig gård är höjdskillnaden över tre meter. En suterrängvåning skapas som rymmer garage, bostadskomplement och eventuellt några lägenheter.

De parkeringsplatser som finns på platsen idag ersätts i garaget. Framför den nya bebyggelsen skapas en mindre, grön förgårdsmark för cykelparkering och sophertering.

Vid kvarteret Hammarö föreslås tre lamellhus i fyra våningar med 80 lägenheter i så kallade Stockholmshus. Den nya bebyggelsen placeras till största del på tidigare gatumark. Norr om den nya bebyggelsen bevaras befintlig parkering och en mindre gård skapas. Infarten till befintlig parkering behåller sitt nuvarande läge.

Vid kvarteren Svartlöga och Lagnö föreslås tre byggnader i tre till fyra våningar med en smal trappande högdal om åtta våningar med 84 lägenheter. Bostäderna utgörs huvudsakligen av genomgående smålägenheter med entrébalkong på ena fasaden och privata balkonger på andra sidan.

Under byggnaden vid kvarteret Svartlöga placeras ett parkeringsgarage. Garaget angörs via en ramp som går parallellt med Forshagagatan.

Bebyggelsen vid kvarteret Lagnö har placerats för att värna värdefulla träd som finns i släppet mellan husen och utformats för att begränsa skuggverkan på bakomliggande bostäder. Högdelen placeras vid mötet med Värmlandsvägen där Nykroppagatan byter riktning för att öka orienterbarheten mellan Farsta centrum och Magelungens strand.

Gator och trafik

Nykroppagatan omarbetas för att möjliggöra bebyggelse och skapa ett mer stadsmässigt och grönt gaturum. Gatan förses med gångbanor och en remsa med trädplanteringar på båda sidorna. Angöring till de tre planerade Stockholmshusen placeras på gatans norra sida och en dubbelriktad cykelbana på gatans södra sida. Befintlig gatuparkering längs med Nykroppagatan tas bort.

Befintligt gångstråk i naturmarken vid kvarteret Lagnö som mynnar ut vid Värmlandsvägen flyttas något västerut. Gångstråket inom området vid kvarteret Svartlöga ersätts med trottoar vid Värmlandsvägen, Nykroppagatan och Forshagagatan. Tunneln under Nykroppagatan i anslutning till kvarter vid Svartlöga tas bort och ersätts med ett övergångsställe. Befintlig park längs Nykroppagatan halveras och gångstråket blir en del av gatusektionen.

Parkering

Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad. I kvarteret Dillö åtar sig byggaktören att ordna mobilitetslösningar till en grundläggande nivå enligt riktlinjerna. Det innebär att 33 parkeringsplatser för 74 lägenheter ska anordnas vilket ger 0,45 platser per lägenhet. Parkeringsplatserna kommer att ordnas i ett parkeringsgarage under den nya fastigheten och genom parkeringsköp i intilliggande fastigheter.

I kvarteret Hammarö är byggaktörens ambition att ordna mobilitetslösningar till en ambitiös nivå enligt riktlinjerna vilket innebär ett parkeringstal om 0,35 platser per lägenhet. Byggaktören åtar sig att anordna 28 parkeringsplatser för 80 lägenheter (mestadels smålägenheter). Parkeringsplatserna avses lösas genom anordnande av flera mindre markparkeringar samt parkeringsköp i intilliggande fastigheter.

Byggaktören för Svartlöga och Lagnö åtar sig att ordna mobilitetslösningar till en medelnivå enligt riktlinjerna. För 84 lägenheter (majoriteten smålägenheter) anordnas 17 parkeringsplatser. Parkeringstalet blir då 0,27 platser per lägenhet. Tre parkeringar för funktionsvarierade anordnas på kvartersmark.

Tillgänglighet

Gatunätet är tillgängligt och angöring kan ske i direkt anslutning till entréer. Avstånd till parkering för funktionsvarierade och avstånd till sophantering följer gällande regler.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen ska ansluta sig till bebyggelsekaraktärerna längs Nykroppagatan och Ölmevägen samtidigt som de ska utgöra ett eget tillägg genom sin placering längs gatorna. Huvudentréer är

placerade mot gatan vilket bidrar med liv och rörelse i gaturummet.

I kvarteret Dillö ska byggnadens två översta våningar vara indragna utmed minst 60 procent av fasadlängden mot Ölmevägen med minst 1,5 meter.

Längs Nykroppagatan i kvarteret Hammarö ska förgårdsmark finnas mellan gatumark och byggnaden. Fasaderna ska utföras i grå eller grön puts för att anpassas till färgsättningen i omgivande befintlig bebyggelse.

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltungsprogram för Stockholms hus. Programmet beskriver gemensamma utformningar samt kulörer.

Några av gestaltungsprinciperna:

- Byggnad ska vara välformad avseende volym, form, proportioner och detaljsorg.
- Sockelvåningens fasad ska vara tydligt förhöjd i relation till ovanliggande bostadsvåningar.
- Huvudentré ska placeras mot gata.
- Balkongräcke ska utföras med pinnräcke eller korrugerad plåt som är perforerad.

I Svartlöga och Lagnö har byggnaderna en livförskjutning i sidled vilket skapar ett volymspel mot gatan och gården. Variation av taket görs för att bryta ner skalan mot gatan och gården. Utformningen av taklandskap och takvåningar syftar till att genom indrag och lägre byggnadsdelar möta den mer småskaliga angränsande bebyggelsen.

Sockelvåningen ska utformas för att kunna användas som lokal för centrumändamål. Utformningen med balkonger och entréer mot gatan bidrar till en levande gatumiljö. Lägenheter i sockelvåning ska ha sekundära entréer med uteplats och entrétrappor mot Nykroppagatan.

Naturmiljö

Förslaget påverkar inte något ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) eller spridningsstråk av övergripande betydelse. Ett mindre område berörs i den västra delen av området som bedöms ha ett påtagligt naturvärde med inslag av bland annat

välvuxna ekar och tallar. Genom släpp i bebyggelsen kan dock en del av den värdefulla vegetationen utmed Nykroppagatan sparas. Värdefulla träd skyddas i planen.

Förslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen.

Bebyggelsen är ett tydligt tillägg till Farstas bebyggelse genom sin placering i direkt anslutning till gatan. Nykroppagatan förändras därmed från ett öppet gaturum präglat av trafikytor och varierad grönska till en tätare och mer stadslig gata med sammanhållna trädrader. Förslaget medför att befintliga hus på Nykroppagatans norra sida kommer att skymmas av den nya bebyggelsen.

Störningar och risker

Bostäderna utsätts för buller från vägtrafik på Nykroppagatan och spårtrafik från Nynäsbanan. Närmast järnvägsspåren på Nykroppagatan krävs särskilda åtgärder för att möjliggöra en ljuddämpad sida och tillgång till en tyst uteplats.

Risken analysen för farligt gods visar att samhällsriskerna är så stora att åtgärder för att begränsa risknivån bör undersökas. Det som till största delen kan bidra till risknivån är transporter med brännbara gaser på Nynäsbanan.

Ljusförhållanden

Förslaget innebär en påtaglig förtätning i redan byggd miljö. En del av befintliga bostäder kommer att skuggas under delar av dagen.

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms ha begränsade konsekvenser för barn. Bostäderna inom planen ges relativt små friytor på kvartersmark. Barns skolvägar påverkas genom att en gångtunnel tas bort. Goda alternativ säkerställs i form av övergångsställen och generösa ytor för gång- och cykeltrafik.

Grönkompensation

Grönkompensation föreslås ske genom plantering av gatuträd längs med Nykroppagatan.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Avfallshantering ska placeras inom 50 meter från bostadsentré och föreslås ske via bottentömmande behållare för maskinell tömning. Miljörum för grovsopor och förpackningar ska anordnas inom respektive fastighet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Ett välbesökt samrådsmöte med ett sextiotal deltagare hölls den 13 mars. Frågor som diskuterades var bland annat parkering och byggnation invid radhusen i kvarteret Lagnö.

Förslaget till detaljplan ingår i programmet för Tyngdpunkt Farsta som beslutades i stadsbyggnadsnämnden i juni 2016. Förvaltningen är i det stora hela positiv till förslaget men anser att det bland annat finns brister vad gäller bostadsgårdar och bevarande av träd, liksom det finns frågetecken vad gäller parkeringstal för bilar. Förvaltningen är positiv till att de tillkommande bostäderna har blandade upplåtelseformer.

Byggnation

Lamellhuset på Ölmevägen placeras på en asfalterad parkeringsyta som är dåligt utnyttjad idag. Förvaltningen anser det utmärkt att en redan hårdgjord yta tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Nurfart till ett garage läggs vid den södra gaveln av bostadshuset vilket dock inte framgår tydligt i förslaget. Huset placeras på behörigt avstånd, över 30 meter, från bostadshuset på andra sidan Ölmevägen. Fasadmateriell och kulör är inte beskrivet. Förvaltningen utgår ifrån att det anpassas efter befintliga byggnader.

De tre bostadshus som ska uppföras på Nykroppagatan, söder om Familjebostädernas lamellhus, följer konceptet för Stockholmshus. Utformningen sker enligt allmännyttans gemensamt framtagna gestaltungsprogram. Fasadkulörer, fönster, balkonger med mera följer programmet med vissa variationer. Även här sker exploateringen till största delen på hårdgjord yta vilket är en bra plats för bostadskomplettering enligt förvaltningen.

Gaveln på förslaget hus längst österut mot Farstavägen är placerat endast cirka 15 meter söder om befintligt hus. Boende i befintligt hus har balkonger mitt emot planerat hus och blir

negativt påverkade av både insyn och skugga. Förvaltningen gör därför bedömningen att placeringen bör ses över.

Bostäderna vid Nykroppagatan–Värmlandsvägen–Forshagagatan föreslås av byggherren innehålla smålägenheter om 35 kvadratmeter. Förvaltningen har inga invändningar mot placeringen av bostadshusen men är något tveksam till utformningen. Husen kommer att förses med entrébalkonger, loftgångar, och lägenheterna i sockelvåningen kommer att ha lägenhetsdörrar direkt ut mot gatan. Ur trygghetssynpunkt kan detta vara tveksamt och loftgångar blir inte mer attraktiva av att benämnas entrébalkonger.

Husen uppförs i 3–4 våningar förutom en del om 8 våningar i hörnet Nykroppagatan–Värmlandsvägen. Förvaltningen anser att högdelen bör sänkas några våningar för att anpassas till radhusområdet.

Fasadmaterial och kulör framgår inte av förslaget men ska enligt byggherren vara någon form av skivmaterial. Förvaltningens uppfattning är att trä kan vara ett alternativ.

Vid Forshagagatan placeras en ramp till garaget under bostadshuset. Utformningen av ramp och nerfart är bristfälligt illustrerad i förslaget.

Bostadsgårdar

Boende i förslaget hus på Ölmevägen får tillgång till befintlig gård där det finns grönytor och viss lekutrustning. Till övriga bostadshus i förslaget saknas i princip användbara utemiljöer för både barn och vuxna vilket förvaltningen ser som en stor brist. Uteytorna upptas mestadels av cykelparkering och sophantering och vid Stockholmshuset på Nykroppagatan kombineras det med parkeringsplatser och garageutfarter.

Mobilitet

Plankartan är otydlig med var gränser går för Nykroppagatans gång- och cykelbanor samt även för gatans utbredning mot den södra sidan. Det hade varit enklare att förstå det framtida gaturummet om befintliga träd inte illustrerades så att de hamnar mitt i gatans körfält.

Nykroppagatan föreslås förses med dubbelriktad cykelbana och gångbana på den södra sidan och angöring och gångbana på den norra. Som förvaltningen förstår det blir gatusektionen oförändrad på bredden men omdisponeras vilket ger mindre utrymme för bilar och mer plats för cyklister och gående vilket förvaltningen är positiv till. Med bostadshus ut mot gatan kan antas att gaturummet också blir befolkat och tryggare än vad det är nu.

Idag är det kantstensparkering på båda sidor om Nykroppagatan. Lågt räknat försvinner ett fyrtiotal parkeringsplatser. I tillkommande bebyggelse föreslås ett parkeringstal mellan 0,45 och 0,27 platser per lägenhet efter byggherrarnas mobilitetslösningar. Kombinationen med att ta bort befintliga parkeringsplatser och mycket låga parkeringstal i ny bebyggelse gör att det finns risk för brist på parkering enligt förvaltningen.

Gångvägen söder om radhusen i kvarteret Lagnö dras om vilket kan förmodas påverka ett antal träd, något som dock inte nämns i förslaget. Gångbanan vid kvarteret Svartlöga tas bort liksom gångtunneln under Nykroppagatan. Förslaget att ta bort gångtunneln finns med i beslutat program om Tyngdpunkt Farsta. Förvaltningen anser att det är bra att gångtunneln försvinner och ersätts av ett övergångsställe. Mörka tider under året är gångtunneln en otrygg passage.

Cykelparkering kommer att finnas både utomhus och inomhus. Förvaltningen saknar dock cykeltal per lägenhet vilket brukar anges i planförslag.

Tillgänglighet och avfallshantering

Tillgängligheten omnämns kortfattat i förslaget. Tre markparkeringsplatser för funktionsvarierade ska ordnas vid kvarteret Svartlöga. I övriga delar av förslaget förefaller parkering för funktionsvarierade saknas vilket bör åtgärdas enligt förvaltningen.

Sopkassuner placeras ovan mark och hämtning av avfall sker maskinellt. Var kassunerna placeras kan vara av betydelse men är inte tydligt beskrivet i planen.

Ljuförhållanden

Samtliga föreslagna bostadshus påverkar ljuförhållanden för befintliga bostäder. Illustrationerna av utförd solstudie är otydliga och visar bara förhållandena under mars. Förvaltningen hade önskat mer informativt material för att kunna ha en uppfattning i vilken omfattning den nya bebyggelsen påverkar.

Natur och grönkompensation

I planen skyddas fem träd i kvarteret Hammarö vilket är bra. Förvaltningen anser att det också är mycket viktigt att merparten av träden på bergknallen i den västra delen av parkmarken och kvarteret Hammarö sparas. Även vid kvarteret Lagnö bör så många träd som möjligt stå kvar, inte bara de som står mellan de planerade husen.

Föreslagen grönkompensation med trädplantering längs Nykroppagatan är bra. Förvaltningen utgår ifrån att dagvatten tas om hand i trädens växtbäddar.

Övrigt

Det är cirka 240 bostäder som planeras men inga förskolor finns med i förslaget. Vid planering av förskolor är riktvärdet 25 platser per 100 bostäder. För detta förslag innebär det omkring 70 platser. Även om det byggs små bostäder så kommer det att flytta in barnfamiljer och en brist på förskoleplatser kan komma att uppstå i centrala Farsta. Detta kan i bästa fall lösas med att detaljplanen för Sunneplan vinner laga kraft i närtid och planerad förskola inom den planen kan byggas.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till om detaljplan för fastigheten Hammarö 9 m fl