

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2019-04-11

Detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 m fl i Farsta strand

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av förslag till detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 m fl i Farsta strand.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Sara Wrethed
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett förslag till detaljplan som omfattar sju bostadshus med cirka 335 lägenheter och en förskola vid Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta strand. Förslaget möjliggör även för en uteplats till ett äldreboende som nu byggs vid Stieg Trenters torg.

Förvaltningen är positiv till förslaget. Området har ett utmärkt kollektivtrafikläge med tunnelbana, pendeltåg och busstrafik vilket är goda förutsättningar för kompletteringsbebyggelse.

Den grönkompensation som föreslås vill förvaltningen komplettera med en entréplats och belyst gångväg ner till rekreativstråket Magelungens strand.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Farsta är i Stockholms stads översiktsplan utpekad som ett av stadens fyra fokusområden som ska utvecklas med bostäder, arbetsplatser, ökad handel och idrott och kultur. Det förslag till detaljplan som behandlas i det här ärendet följer översiktsplanens stadsbyggnadsprincip om att rikta satsningar till fokusområden.

Exploateringsnämnden beslutade 2015 om markanvisning till Familjebostäder för att möjliggöra cirka 225 lägenheter i Farsta strand. Cirka 90 av dessa lägenheter är i så kallade Stockholmshus längs Nordmarksvägen som börjar byggas under 2019. Resterande cirka 135 bostäder ryms i denna detaljplan som nu är på remiss (delområde B, se nedan).

Riksbyggen har markanvisats cirka 90 bostäder i delområde D (se nedan) och Stenvalvet har anvisats mark för uteplats för äldreboende. Påbyggnad av befintlig byggnad för att inrymma äldreboende pågår vid Stieg Trenters torg i Farsta strand.

Två delområden, C och E, är ännu inte markanvisade. Totalt omfattar förslaget cirka 335 lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 12 april.

Remissen i sammanfattning

Marken inom planområdet består till största delen av naturmark med gräsytor, träd- och slybeklädda sluttningar samt en karakteristisk bergknalle.

Offentlig och kommersiell service finns i form av Farsta strandskolan och Magelungsskolan och flera förskolor. På Stieg Trenters torg vid Farsta strands tunnelbanestation finns livsmedelsbutik och mindre kiosk- och serviceverksamheter.

Magelungsvägen är en del av det primära vägnätet och den utgör en tvärförbindelse mellan östra och västra söderort och knyter samman Nynäsvägen med E4/E20. Vägen utgör en barriär i

Farsta och är en källa till bullerstörning. Trafikmängden är cirka 17 000 fordon per dygn.

Idag är gång- och cykelvägen söder om Magelungsvägen är ett regionalt stråk för cykelpendling. Cykelstråket flyttas i förslaget till den norra sidan av Magelungsvägen.

Till Farsta strand går tunnelbana, pendeltåg och bussar. Enligt landstingets trafikförvaltning finns behov av mer plats för busstrafik när Farsta och Farsta strand förtätas.

De största bullerkällorna i området är Magelungsvägen och järnvägen. Nynäsbanan trafikeras i huvudsak av pendeltåg men är även en järnväg som utgör transportled för farligt gods. Antalet godståg med farligt gods kommer att öka när hamnen i Norvik, Nynäshamn, öppnar. Magelungsvägen används för transporter av farligt gods till två bensinstationer som ligger längre bort längs vägen.

Ny bebyggelse

Mot Magelungsvägen placeras byggnader för att bidra till att ge den en karaktär av att vara mer stadsgata än trafikled. Den nya bebyggelsen längs Magelungsvägen och Ullerudsbacken ska bilda en tydlig årsring i stadsdelen. Planområdet är indelat fem delområden som benämns A–E.



Delområde A

En uteplats möjliggörs till det vård- och omsorgsboende som är under uppförande ovanpå Coop. En byggrätt skapas då uteplatsen planeras att ligga cirka fem meter ovan befintlig mark och då räknas som tillbyggnad av befintligt hus. Uteplatsen kommer att placeras som ett ”lock” på den sänka som idag finns mellan byggnaden och slänten väster om den.

Delområde B

I området möjliggörs två flerbostadshus med cirka 135 lägenheter i sex våningar mot gatan och fem våningar in mot gården. Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen. Bostäderna har genomgående trapphus så entréer finns både från gatan och gården.

I den södra byggnaden planeras en förskola vars yta kan uppgå till cirka 900 m² vilket bedöms rymma fem avdelningar. Förskolan tillåts i en våning vilket gör att entrén mot Nordmarksvägen blir öppnare och visar mer av de befintliga husen från 1960-talet. I byggnaden möjliggörs även centrumändamål för att ha flexibilitet för framtiden om behovet av förskola eller skola skulle minska.

Delområde C

Mot Magelungsvägen möjliggörs en byggnad med cirka 55 lägenheter i sex våningar mot gatan. En våning i suterräng tillåts och kan utföras där så är möjligt. Centrumändamål ska finnas i bottenvåningen.

Delområde D

Tre byggnader föreslås längs Magelungsvägen med bostäder som huvudsaklig användning men centrumändamål möjliggörs i bottenvåningar om framtida behov uppstår. Antalet lägenheter uppskattas till cirka 115 beroende på lägenhetsstorlekar. Byggnaden längst österut utformas som ett punkthus med tio våningar. Därutöver kan en eller två våningar i suterräng utföras mot gården. Väster om punkthuset följer två lamellhus i sex våningar mot gatan och suterrängvåningar mot gården.

Det östra huset placeras på planområdets högsta punkt och ska med sin synlighet hjälpa till att signalera entrén till Farsta. Tillsammans med föreslagen cirkulationsplats och efterföljande

smalare gaturum kan punkthuset bidra till lägre hastighet förbi området.

Delområde E

Ett flerbostadshus med cirka 30 lägenheter i fyra våningar möjliggörs längs med Ullerudsbacken. Våningsantalet är valt utifrån intilliggande bebyggelse. Mot gårdssidan tillåts suterrängvåningar.

Beskrivningar av husens gestaltning liksom illustrationerna av husens gestaltning är preliminära. Även andra utföranden kan vara möjliga. Ingen beskrivning finns för delområdena C och E då dessa inte är markanvisade till någon byggaktör.

Park och natur

Fyra ytor i planen får markanvändningen park. En befintlig markparkering i förslagets nordvästra del föreslås tas bort. Parkeringens in- och utfart korsar det nya regionala cykelpendlingsstråket. Istället skapas en yta som kan iordningsställas med sittbänkar för resenärer i väntan på en buss. En smal remsa av gatan bevaras norr om den nya parkmarken för att möjliggöra angöring till en transformatorstation.

Den obebyggda ytan söder om fastigheten Gåsö 2 (Coop-huset) utgörs idag av kvartersmark. En ramp för allmän gång- och cykeltrafik har förlagts på kvartersmarken. I och med denna detaljplan hamnar rampen på allmän plats.

Den södra ytan med ändamålet park bekräftar att en värdefull bok kan finnas kvar på allmän plats. Den östra ytan bekräftar användningen av park där det regionala cykelpendlingsstråket går förbi.

Gator och trafik

I programmet för Tyngdpunkt Farsta anges att Magelungsvägen ska omvandlas till en stadsgata i samband med att nya bostäder planeras. Ett förslag har därför utarbetats till ny utformning av sträckan som ligger inom denna detaljplan. Förutsättningen är att hastighetsgränsen sänks från 70 km/tim till 60 km/tim.

Förslaget visar att Magelungsvägen får trottoar och en parallell enkelriktad angöringsgata med fickparkeringar på södra sidan, två rader med träd och minskad bredd på körbanorna. På norra

sidan lyfts större delen av gång- och cykelbanan upp i nivå med vägen. Den breddas också för att uppnå standard som cykelpendlingsstråk. I linje med gångbron över järnvägen planeras ett övergångsställe som ersätter den västra gångtunneln. Den östra tunnel behålls då det regionala cykelpendlingsstråket kommer att ledas genom den.

Vid Magelungsvägens korsning med Mårbackagatan föreslås en cirkulationsplats. Rondellen blir nödvändig för bussar som har Farsta strand som ändstation då befintlig vänd- och reglerplats tas bort till förmån för bebyggelse.

Ett nytt övergångsställe planeras att anläggas på Ullerudsbacken och mellan Magelungsvägen och Nordmarksvägen anläggs nya angöringsfickor för bostäderna och den planerade förskolan.

Cykelparkering

För tillkommande bostäder ska 3,5 cykelparkeringsplatser per 100 m² ljus BTA (bruttoarea) anordnas inom kvartersmarken. Platser bör finnas både inom- och utomhus.

I delområde B beräknas att 375 platser för cyklar behövs för bostäderna. En vinterutrustad cykelpool med 5 stycken ellastcyklar planeras. Behovet av cykelparkering i delområde C beräknas till cirka 198 platser, delområde D cirka 365 platser och i delområde E krävs cirka 105 platser.

Bilparkering

För de nya bostäderna är så kallat parkeringsköp en förutsättning. De parkeringsplatser som respektive byggaktör ska köpa finns i ett parkeringshus som ska byggas cirka 300 meter västerut längs med Magelungsvägen. Även parkering för besökare är hänvisade till parkeringshuset.

Det lägesspecifika parkeringstalet är 0,45 platser per lägenhet. Talet motiveras av närhet till tunnelbana, pendeltåg och bussar samt närhet till Farsta centrum med stort utbud av service.

I delområde B har överenskommit med Familjebostäder att använda gröna parkeringstal med så kallade mobilitetstjänster på ambitiös nivå. Parkeringstalet har då sänkts till 0,34 per lägenhet. Exempel på mobilitetstjänster är cykelverkstad, medlemskap i bilpool i minst 5 år och cykelparkering av god standard.

Tillgänglighet

Tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade ska om möjligt placeras på kvartersmark. Där det är svårt på grund av topografiska skillnader kan parkering anordnas i parkeringsfickor i gatan vid behov.

Teknisk försörjning och lösningar

Byggnaderna inom delområde B planeras ha solpaneler på taken där det är lämpligt.

Hushållssopor föreslås lämnas i delvis nedgrävda bottentömmande behållare på kvartersmark inom 50 meter från trapphusentréer. Plats för detta finns inom respektive delområden vid byggnadernas gavlar. Inom delområde B föreslås två rum för källsortering finnas för bostäderna samt ett för förskolan. Inom delområde D föreslås källsorteringsrum finnas i varje byggnad.

Dagvatten som uppstår på Magelungsvägen planeras att ledas till föreslagna rader med träd vilka planteras i så kallade skelettjordar som kan infiltrera och fördröja den mängd dagvatten som Stockholms stad ställer krav på. Nya bostadsbyggnader ska ha pulpettak som lutar mot gårdssidan för att avvattnas åt det hållet. Utan åtgärder som omhändertar dagvatten lokalt bedöms att områdets avrinning kommer att öka efter exploatering då tidigare grönytor ersätts blir hårdgjorda.

Konsekvenser av förslaget

Exploateringen innebär att ett 30-tal träd behöver tas ned varav 19 är bedömda som värda att bevara. Majoriteten av de värdefulla träden blir kvar. Tre av dem är skogsekar på kvartersmark som skyddas genom bestämmelse i plankartan.

Förslaget medför att naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Naturmarken är inte bedömd att ha särskilt högt naturvärde och en stor del av naturmarken blir kvar på föreslagna bostadsgårdar. Den kvarvarande delen av naturmark på gårdarna blir bättre ur rekreativ synvinkel då ljudnivån sänks betydligt.

Gatumiljöns karaktär kommer att förändras från ren trafikmiljö för motorfordon till en mer integrerad gata i stadsdelen. På grund av de höga ljudnivåerna vid fasader mot gatorna behöver de flesta lägenheter som ligger mot dessa vara genomgående samt ha minst hälften av boningsrummen mot gårdssidan. Föreslagen

placering av förskolan innebär att gården klarar riktlinjerna för stadens egna miljömål.

De två ytor som idag riskerar översvämning vid extremregn, så kallat 100-årsregn, kommer att påverkas vid ombyggnation. Vad som händer med vattenmängderna ska utredas och redovisas till planens granskningsskede.

Barnkonsekvenser

Med hjälp av ny bebyggelse kommer ljudnivån i parkleken Forsängen att sänkas. Positivt för barnfamiljer är att en förskola som kan rymma upp till fem avdelningar möjliggörs. Förskolegården kommer att vara öppen för allmänheten på kvällar och helger då förskoleverksamheten är stängd.

Grönkompensation

Grönkompensation sker genom trädplantering längs aktuell del av Magelungsvägen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Forsängens parklekshus den 5 mars. Ett 60-tal personer medverkade på mötet. Frågor som diskuterades var bland annat farhågor om brist på bilparkeringar och missbelåtenhet med att naturmark försvinner i området.

Förvaltningen ser positivt på förslaget till bebyggelse. Det är ett utmärkt kollektivtrafikläge med tunnelbana, pendeltåg och busstrafik vilket är goda förutsättningar för kompletteringsbebyggelse.

Parkeringar ska enligt förslaget lösas inom tidigare beslutat parkeringshus på andra sidan Magelungsvägen. Förvaltningen bedömer att parkeringsfrågan kan bli bekymmersam.

Vi vill förorda att de exakta talen för bil- och cykelparkering inom de delområden som ännu inte är markanvisade inte regleras i detaljplanen. Beroende på vilken typ av boende som blir aktuellt kommer behovet av bil- och cykelparkering vara väldigt olika.

Boende i de befintliga husen på Nordmarksvägen får en förändrad närmiljö med planerade byggnader. Förvaltningen gör bedömningen att en positiv konsekvens av förslaget är att ljudmiljön blir bättre jämfört med dagens bullriga trafikmiljö.

Ny bebyggelse

Illustrationerna i förslaget visar på *möjlig* utformning av bostadshusen i delområdena B och D vilket gör att det inte är så meningsfullt att ha synpunkter på idéerna. Intrycket är att lamellhusen längs Magelungsvägen är massiva. Positivt med den utformningen är att området ramas in och skyddas mot trafikbullret.

Vid en trygghetsvandring med ungdomar i området har befintlig gång- och cykelväg uppfattats som en av de mest otrygga delarna i Farsta strand. Den västra tunneln tas bort då ett av bostadshusen uppförs i det läget. Tunneln ersätts av ett signalreglerat övergångsställe vid pendeltågsbron vilket förvaltningen anser vara en bra åtgärd.

Delområdena C och E saknar i det här skedet byggaktör. Plankartan visar att det blir svårt att skapa en användbar bostadsgård för boende i delområde E vilket är en nackdel. Slänten mot öster är relativt brant och otillgänglig. Förvaltningen anser att en ny markanvisning bör ges till en byggaktör som avser att uppföra bostadsrätter för att få en jämnare fördelning av upplåtelseformer i stadsdelen. Idag är det 60 procent hyresrätter, 30 procent bostadsrätter och 10 procent äganderätter i Farsta strand.

Väster om fastigheten Gåsö 2, som ska inrymma ett äldreboende, finns en yta med parkmark som i och med planförslaget kommer att ingå i fastigheten. Den föreslagna uteplatsen kommer att bli ett lyft för platsen istället för nuvarande trista branta baksida som inte kan nyttjas för något rekreativt.

Det är positivt att planen möjliggör centrumändamål i fastigheterna. Dagens kommersiella utbud i Farsta strand är mycket begränsat. Med en växande befolkning kan det skapas ett behov av exempelvis butiker och caféer.

Bostadsgårdar

Förvaltningen ser en risk att det inte är möjligt att bevara så mycket av naturmiljön på bostadsgårdarna som förespeglas i förslaget. När byggetablering och byggnation påbörjas brukar hänsyn till träd inte beaktas i första hand. Uppvuxna träd har ett stort värde som är svårt att ersätta och det bör verkligen eftersträvas att så många träd som möjligt bevaras.

Förskolan

Det är brist på förskoleplatser i Farsta strand och det finns ett stort behov av föreslagen förskola i delområde B. Förvaltningen utgår ifrån att förskolan med fem avdelningar i bottenvåning byggs med tillagningskök då det är nödvändigt för en fungerande verksamhet. Det är bra att förskoleverksamheten får en egen utegård och 20 m² friyta per barn anser förvaltningen är acceptabelt.

Antalet förskoleplatser, 90 stycken, täcker behovet för de nya bostäderna. Men de cirka 90 lägenheterna som börjar byggas på Nordmarksvägen under 2019 är inte inkluderade i behovsberäkningen. Behovet av förskoleplatser varierar dock över tid varför det är klokt att planbestämmelsen anger att lokalen även kan inrymma skola eller centrumändamål.

Parkering

Inga garage eller parkeringsplatser kommer att anläggas enligt förslaget. En angöringsgata anläggs längs med Magelungsvägen för leveranser och där kan handikapplatser ordnas vid behov. Vid en mindre yta mot Ullerudsbacken i delområde B kan ytterligare några tillgängliga parkeringsplatser ordnas. Förvaltningen saknar dock uppgift om bestämt antal platser, något som rimligen bör framgå i förslaget. Tillgängligheten för funktionsnedsatta bör studeras vidare i planarbetet.

Parkeringsstalen i projektet är låga, 0,34–0,45 platser per lägenhet, och samtliga platser finns i ett parkeringsgarage några hundra meter ifrån bostadshuset. I bästa fall kan detta innebära att de som flyttar till området är inställda på att i stor utsträckning åka kollektivt och vid behov använda sig av bilpool eller hyra bil. I värsta fall kan det leda till parkeringskaos. Förvaltningen tycker att det är viktigt att det finns tillräckligt med angöringsplatser i området och att detta bör ses över i fortsättningen av planarbetet.

Farsta strand har ett litet kommersiellt utbud med ett fåtal butiker. Näthandeln ökar och det är många som handlar livsmedel, kläder, sällanvaror med mera via internet. Många transporter kommer att behöva utrymme för att angöra i området vilket måste göras möjligt inom förslaget.

Cykelparkering

Totalt i förslaget finns det drygt tusen cykelparkeringsplatser, flertalet inomhus, i husens bottenvåningar. Det är bra att cykelförvaring prioriteras men ett alternativ kan också vara att förvara cyklar som inte används så ofta i källarförråd. Stora ansamlingar av cyklar har en tendens att bli röriga och kaotiska.

Avfallshantering

För de delområden som är markanvisade finns avfallshantering redovisad med omhändertagande av hushållssopor och källsortering. Förvaltningen utgår ifrån att det också finns en fraktion för separat hantering av matavfall. Samma krav måste även ställas på de återstående delområdena som ännu saknar byggherre.

Grönkompensation

Som grönkompensation föreslås trädplantering på båda sidor om Magelungsvägen längs med sträckningen av den nya bostadsbebyggelsen. Förvaltningen anser att det är ett utmärkt förslag. Ytterligare förslag till grönkompensation från förvaltningens sida är att en entréplats och belyst gångväg skapas vid Ullerudsbacken–Nordmarksvägen. Gångvägen, bakom huset i delområde E, leder ner mot Magelungen och rekreationsstråket som är en målpunkt i området.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till ny detaljplan för del av fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2:1 m fl i Farsta strand