

Handläggare
Tony Andersson
Telefon 08-508 27 318**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Farsta 2:1 i stadsdelen Larsboda (ca 20 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Jonas Claeson

Sammanfattning

Besqab AB har fått markanvisning för att bygga 16-21 bostäder som radhus och villor på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen i Farsta. Planens syfte är att möjliggöra uppförande av radhus och villor ordnade kring en kvartersgata genom att ianspråkta parkmark. Parkering föreslås ske på egen tomtmark samt på kvartersgatan.

Planområdet ingår som ett mindre del av ett större utredningsområde mellan Drevvikens strand och Nynäsvägen i Farsta som omfattar ca 3000 lägenheter. Ett program har tagits fram och har varit på samråd mellan november 2009 och januari 2010.

Föreslagen bebyggelse placeras utanför den strandskyddszon som omfattar Forsån och med en tydlig bergsrygg som avgränsning mot detta område. Området innehåller ett antal större ekar och flertalet är möjliga att spara. Bebyggelsen anpassar sig efter terrängen genom att bebyggelsen föreslås som suterränghus.

Den nya bebyggelsen föreslås bli en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge och den tätare karaktären mot Farstaområdet på andra sidan Nynäsvägen. Som princip samordnas husen i tre rader av huskroppar i olika nivåer i sluttningen. Husen

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

utgörs av radhus i två våningar, eventuellt med inslag av parhus. Alla radhus har förgårdsmark mot gatan och trädgård på baksidan. Förgårdsmarkens storlek anpassas till angörings- och solförhållanden. Samtliga radhus är tänkta att upplåtas som äganderätter.

Den föreslagna strukturen bedöms kunna bidra som en övergång mellan den varierade villastaden och Farsta och Larsbodaområdets mer storskaliga stadskaraktär som även kommer utvecklas till ett tätare och mer urbant område enligt de planer som pågår. Föreslagen bebyggelse följer terrängen på platsen och förstärker och förtydligar variationen i landskapet. Bebyggelsen kan bidra till ett mer sammanhållet stråk av bebyggelse och promenadområden längs Drevvikens strandzon och in mot Farsta.

I det fortsatta planarbetet är det viktigt att arbeta med terränganpassning av hus och gata för att åstadkomma bra övergångar mellan bebyggelse, tomter och naturmark och för att kunna spara betydelsefulla större träd. Utformning av husen mer i detalj kommer vara en viktig del i planprocessen för att skapa ett tydligt förhållande till befintlig bebyggelse, gaturummet och för att det nya området ska upplevas som en väl sammansatt helhet.



Planområdets läge

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Besqab AB har fått markanvisning för att bygga 16-21 bostäder i form av radhus och villor på del av fastigheten Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen i Farsta. Planens syfte är möjliggöra uppförande av radhus och villor ordnade kring en kvartersgata genom att ianspråkta parkmark. Parkering föreslås ske på egen tomtmark samt på kvartersgatan.

Plandata

Läge och areal

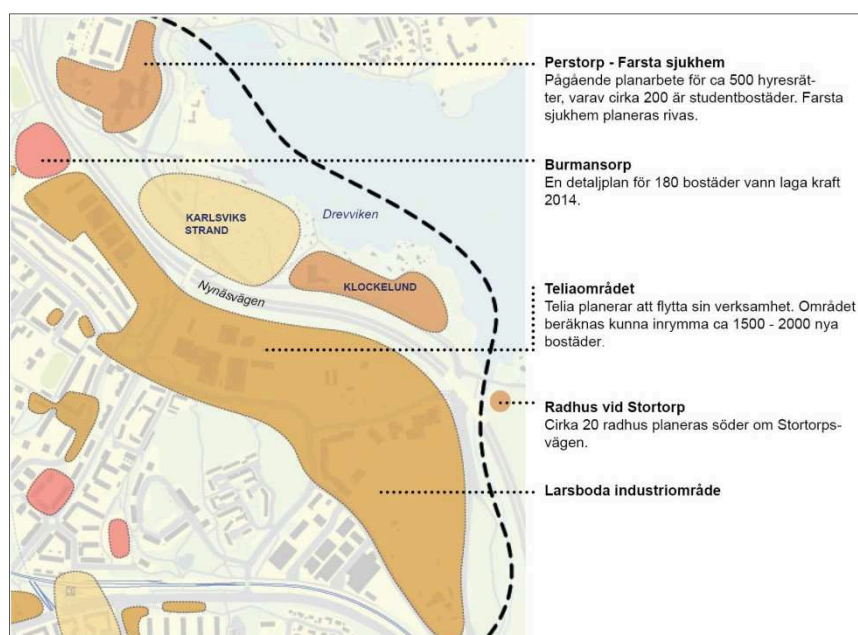
Planområdet, som är ca 5300 kvm stort, är beläget vid Stortorpsvägen i Farsta. Områdets östra del gränsar mot Huddinge kommun. Planområdet begränsas av Stortorpsvägen i norr, Branta backen i öster och av befintliga grönområden åt söder och väster.

Fastigheter och ägoförhållanden

Största delen av planområdet omfattas av fastigheten Farsta 2:1, som ägs av Stockholm stad. En mindre del omfattas av fastigheten Larsboda 1:1 som ägs av Huddinge kommun. Ett förslag till fastighetsbyte har tagits fram och bedöms vara möjligt.

Pågående planering i närområdet

Planområdet ingår som ett mindre del av ett större utredningsområde mellan Drevvikens strand och Nynäsvägen i Farsta som omfattar ca 3000 lägenheter. Ett program har tagits fram och har varit på samråd mellan november 2009 och januari 2010.



Översiktskarta av pågående planering i närområdet

Tidigare ställningstaganden

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2011 mark för bostäder inom Farsta 2:1 vid Stortorpsvägen till Besqab AB. Markanvisningen gällde först ca 35-40 lgh men har sedan minskat på grund av platsens begränsningar avseende strandskydd, naturvärden och topografi. Utifrån en bedömning bör en rimlig exploatering vara ca 16-21 bostäder.

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010 är området avsatt som natur. Området berörs av stadsutvecklingsområdet och knutpunkten Farsta. Farsta betecknas som stadens port åt sydöstra regionen och där stråket mot Huddinge bör utvecklas. Det handlar bland annat om kompletteringar mot Larsboda.

Detaljplan och strandskydd

Inom det framtida planområdet gäller i dagsläget inga detaljplaner. Området ligger i anslutning till Forsån som omfattas av strandskydd.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i närområdet utgörs av olikartad villabebyggelse både vad gäller typ och tidsålder. Stortorpsvägen utgör genomfartsväg genom området och mot Huddinge kommun. Villaområdet har varierad placering och ett fåtal angörs från Stortorpsvägen. Husen är generellt uppförda i två våningar.



Stortorpsvägen sedd från bron över Forsån. Planområdet är beläget på andra sidan av höjden. Bild: Sbk.

Angöring och parkering

Några fastigheter angörs mot Stortorpsvägen. Flertalet angörs från de mindre sidogatorna.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 1500 m från pendelstation Farsta strand och med cykelavstånd till Stockholms södra stadsdelar. Busslinjerna 828 och 831 trafikerar Stortorpsvägen med en busshållplats placerad intill området.



Stortorpsvägen sedd från väster, planområdet är beläget längs högre sidan. Bild: SBK

Grönytor

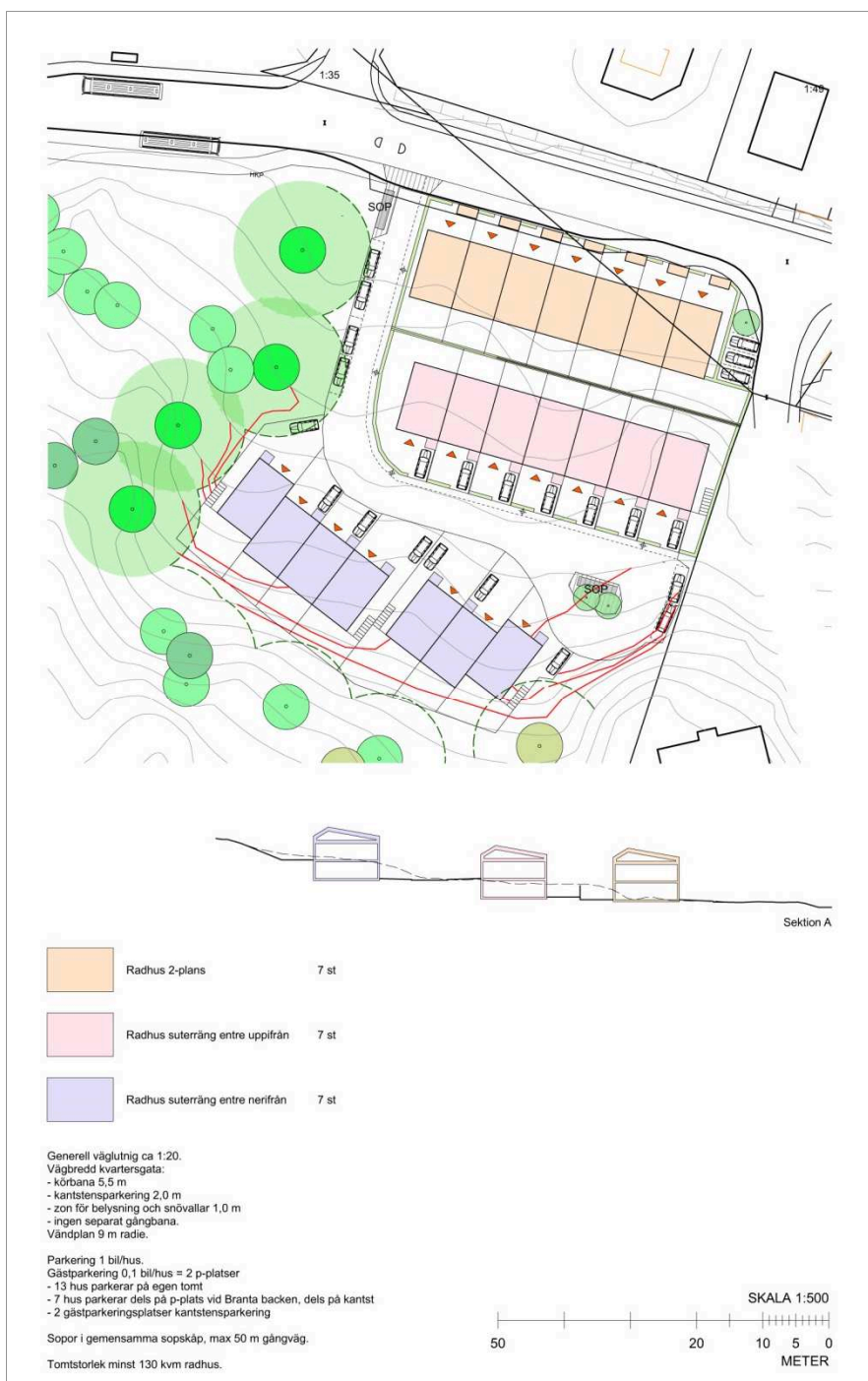
Området utgörs idag av en skogsbeklädd slänt som vetter mot Drevviken i Norr. Skogen utgörs av lövdominerad blandskog med stort inslag av större ekar.

Förslaget

Bostäder

Den nya bebyggelsen föreslås bli en övergång mellan villabebyggelsen i Huddinge och den tätare karaktären mot Farstaområdet på andra sidan Nynäsvägen. Som princip samordnas de föreslagna 21 husen i tre rader av huskroppar i olika nivåer i sluttningen. Husen utgörs av radhus i två våningar, eventuellt med inslag av parhus. I vissa lägen där terrängen kräver det utförs husen med suterrängvåning. Alla radhus har förgårdsmark mot gatan och trädgård på baksidan. Förgårdsmarkens storlek anpassas till angörings- och solförhållanden. Samtliga radhus är tänkta att upplåtas som bostadsrätter.

Två alternativ har tagits med som utgångspunkter för den fortsatta planprocessen. Alternativ 1 med enbart radhus, som ger en sammanhållen karaktär åt området, och alternativ 2 med parhus i den övre raden som en övergång mot skogsområdet och bergryggen i söder.



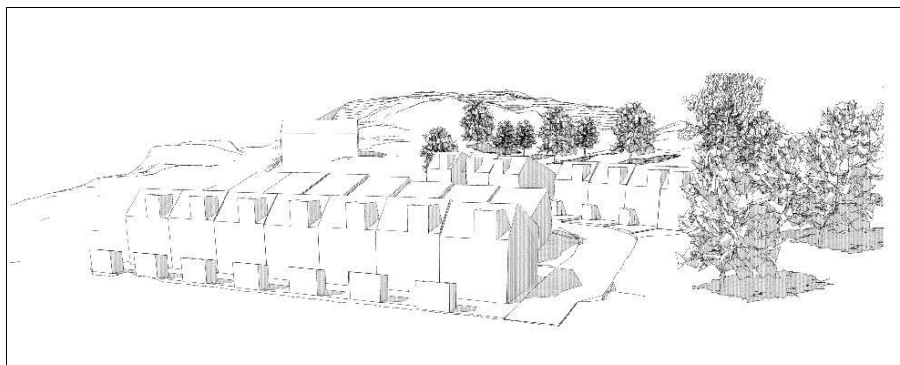
Alternativ 1 med enbart radhus. Bild: EttElva Arkitekter



Alternativ 2 med kombination av radhus och parhus. Bild: EttElva Arkitekter

Angöring och parkering

För att angöra området kommer en ny kvartersgata att anläggas. Gatan kommer att gå i en sväng upp i området och avslutas med en vändplan som anpassas för sopbil. Eftersom nivåskillnaderna är stora, kommer en del markåtgärder att behövas för att gatan ska få en acceptabel lutning. Målsättningen är att den inte ska överstiga 1:20 på någon sträcka.



Tidig volymstudie. Bild: EttElva Arkitekter.

Husen inne i området har var sin parkeringsplats på egen tomt (p-tal 1,0), medan den nedre raden mot Stortorpsvägen parkerar på en separat p-plats mot Branta backen samt på kantstensparkerings längs nya kvartersgatan. Två gästparkeringsplatser placeras vid vändplanen.



Referensbild 1: visar hur förgårsmark och uthus gränsar mot gata. Inga bilparkeringsplatser på egen tomt. På bilden står uthusen mellan fastigheterna, men de skulle också kunna ligga som en gräns mot gatan för att skapa en liten atriumgård. Gäller nedre huslängan mot Stortorpsvägen. Bild: EttElva Arkitekter.



Referensbild 2: visar hur bilplats och förgårdsmark mot söder kan samsas och ge en kvalitativ utemiljö. Häckar placeras mot gatan för att ge ett grönt gaturum. Gäller mittersta huslängan. Bild: EttElva Arkitekter.



Referensbild 3: visar mer indragna hus med bilplats mot gata, liten förgårdsmark närmast huset och trädgård en nivå upp på andra sidan huset. Grönt och lummigt. Gäller övre huslängan. Bild: EttElva Arkitekter.

Tillgänglighet

Inom området finns höjdskillnader. Utformning och placering av entréer, gator, avfallshantering, m.m ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

Avfallshantering

Plats för avfallskärl finns dels uppe vid vändplanen, dels längst ner vid infarten mot Stortorpsvägen. Sopbilen kommer att kunna köra in på den nya kvartersgatan och vända runt på vändplanen högst upp. Avstånd från egen entré till avfallsplats understiger 50 m för samtliga hus.



Utredningsskiss med körspår. Bild: EttElva Arkitekter.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

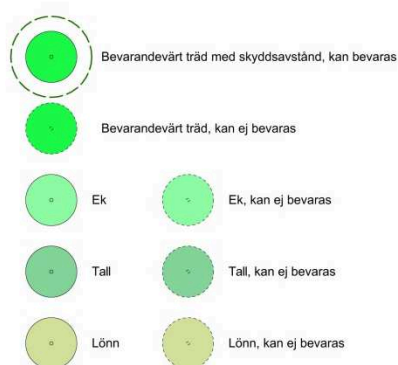
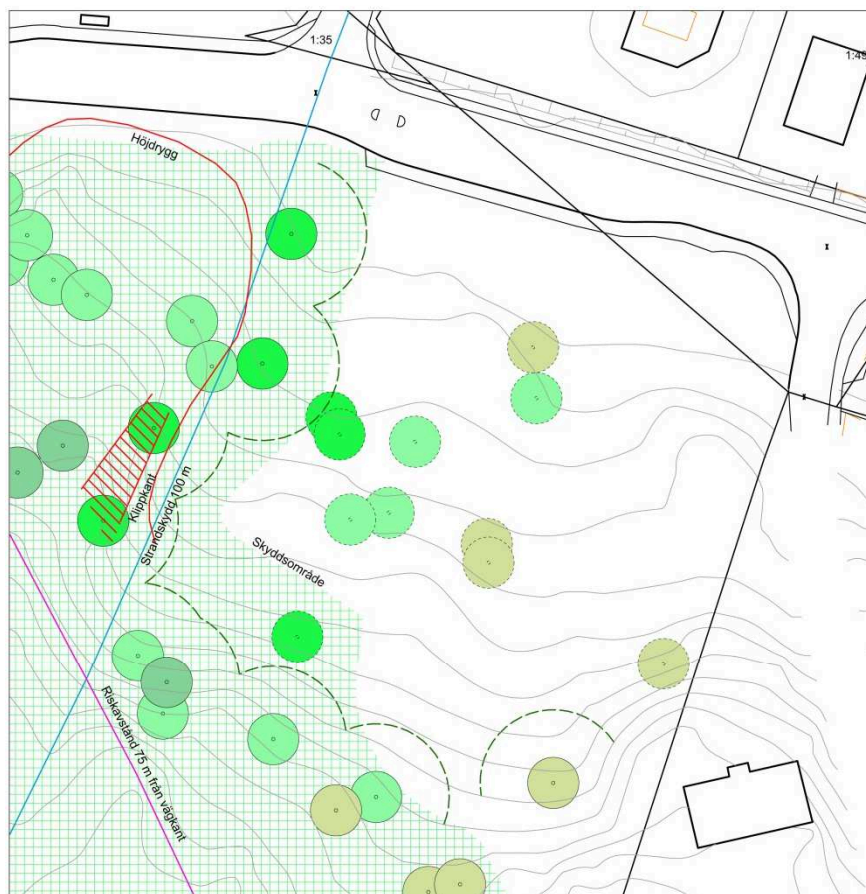
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en särskild miljöbedömning behöver göras. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Storstockholms brandförsvär, som delar kontorets bedömning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Miljöfrågor avseende bland annat buller och naturvärden kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

Natur och rekreation

Sociotopkartan, framtagen av Stadsbyggnadskontoret 2004, för södra Farsta anger att väster om området angränsar det till grönmärkat område som anger friyta med sociala och kulturella värden. Området ingår där även under som del av en större värdefull friyta som är detaljplanelagd för annat ändamål.



SKALA 1:500
50 20 10 5 0
METER

Analyskarta med bevarandevärda träd och kritiska gränser i landskapet. Bild: EttElva Arkitekter.

Planförslaget tar naturmark i anspråk. Inom området finns ett antal ekar av betydelse för habitatnätverket. Träden fungerar även som karaktärsträd i området. Förslaget innebär att vissa träd kan bevaras,

men inte alla. I det vidare planarbetet redovisas vilka träd som kan sparas och vilka kompensationsåtgärder som föreslås. En tidig bedömning av bevarandevärda träd och kritiska gränser i landskapet har tagits fram och utgör underlag för det fortsatta planarbetet.

Kulturmiljö

Stadsmuseet ser inte att förslaget innebär negativ påverkan på kulturmiljön. Stadsmuseet ser positivt på att förslaget innehåller småhus, vilket ger en viss anpassning till området som präglas av småhus i norr och öster liksom till grönska och naturmark.

Buller

Riktvärdena för buller från Stortorpsvägen överskrids på de högre nivåerna i området men ligger lägre ner mot gatan. I samband med planering och utbyggnad av Larsbodaområdet kommer bulleråtgärder att utföras längs de öppna delarna av Nynäsvägen som ligger väster om området. Detta innebär betydande sänkning av inflödet av buller i området. Bullersituationen kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

Konsekvenser för barn

Områdets delar som gränsar mot Stortorpsvägen består idag av upplagsytor för vägunderhåll och en busshållplats. Läget mellan Nynäsvägens bullerintensiva område, den branta terrängen och skogens täta karaktär gör denna del av skogsområdet svårtillgängligt. Området skulle kunna vara attraktiv för barn. Förbättringar för barns tillgång till grönområdet ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Ekonomi och genomförande

Detaljplanearbetet ska finansieras genom planavtal med beställaren.

Fastighetsöverlåtelse

En mindre del av planområdet ägs av Huddinge kommun. Ett byte av markområden gör det möjligt för staden att överta denna del. Ett preliminärt avtal mellan Huddinge kommun och Stockholm stad har tagits fram och som reglerar överlåtelsen av de aktuella markområdena.

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande.

Start-PM SBN

3:e kv 2015

Plansamråd

4:e kv 2015

Granskning 1:a kv 2016
Antagande SBN 2:a kv 2016

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ser positivt på den föreslagna bebyggelsen. Den aktuella platsen har ett mycket bra läge med närhet till kollektivtrafik och service liksom till omtyckta naturområden och Drevviken. Förslaget har som princip att utgå från en naturligt formad slänt som vänder sig norrut mot Drevviken. Förslaget medför en ny och tydligt avgränsad stadsstruktur där bebyggelse tydligt håller sig utanför Forsåns värdefulla grönområde i väster genom att placeras bakom en avgränsande bergrygg med större ekar.

Den föreslagna strukturen bedöms kunna bidra som en övergång mellan den varierade villastaden och Farsta/Larsbodaområdets mer storskaliga stadskaraktär som även kommer utvecklas till ett tätare och mer urbant område enligt de planer som pågår. Föreslagen bebyggelse följer terrängen på platsen och förstärker och förtydligar variationen i landskapet. Bebyggelsen kan bidra till ett mer sammanhållet stråk av bebyggelse och promenadområden längs Drevvikens strandzon och in mot Farsta.

I det fortsatta planarbetet är det viktigt att arbeta med terränganpassning av hus och den föreslagna kvartersgatan för att åstadkomma bra övergångar mellan bebyggelse, tomter och naturmark och för att kunna spara betydelsefulla större träd. Utformning av husen mer i detalj kommer vara en viktig del i planprocessen för att skapa ett tydligt förhållande till befintlig bebyggelse, gaturummet och för att det nya området ska upplevas som en väl sammansatt helhet.

Sammantaget bedömer kontoret att förslaget har goda förutsättningar att utvecklas i en planprocess och överensstämmer väl med intentionerna i stadens översiktliga planering.

SLUT