

Handläggare
Anna Olmårs
Telefon 08-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Kymmendö 3 i stadsdelen Farsta Strand (cirka 28 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Befintlig centrumbyggnad på fastigheten Kymmendö 3 på Bruskogsbacken föreslås ersättas med ett fem våningar högt bostadshus med cirka 28 hyreslägenheter och plats för förskola på bottenplanet. Förslaget ingår i målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Projektet kan ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och förskoleplatser i ett bra kommunikationsläge på mark som redan är ianspråktagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och programmet för Tyngdpunkt Farsta. Exploateringsnämnden har den 2014-02-06 anvisat mark till AB Familjebostäder, i enlighet med förslaget.

I det fortsatta planarbetet ska utredas om förskolegården kan utökas utöver vad förslaget visar. Parkeringslösning och angöring ska studeras, liksom dagvattenhantering. Viktiga frågor i planarbetet blir också den nya byggnadens placering och utformning.

Utlåtande

Familjebostäder har inkommit med ansökan om planändring för del av fastigheten Kymmendö 3 för att möjliggöra för ett punkthus om fem våningar. Bottenvåningen föreslås bli förskola. Övriga våningar

Stadsbyggnadskontoret

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

kan inrymma cirka 28 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Förskolan kommer att förses med en gård för utevistelse.

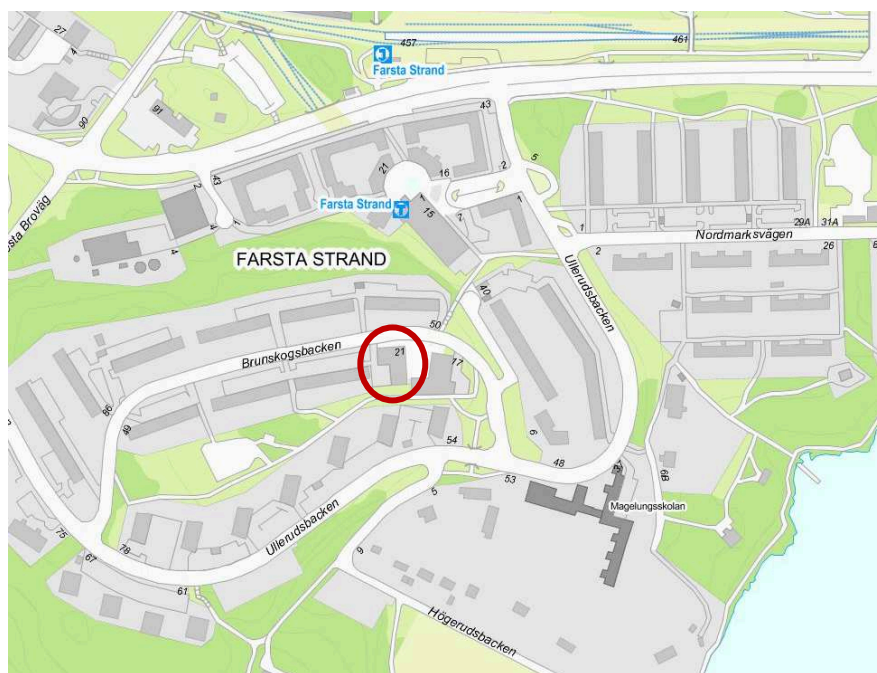
Fastigheten ägs av Stockholm stad. Familjebostäder har idag tomträtt på fastigheten och marken ska i fortsättningen upplåtas på samma sätt.

Områdets läge och omfattning

Fastigheten Kymmendö 3 är belägen längs gatan Brunskovsbacken i stadsdelen Farsta strand. Gångavståndet till Farsta strands tunnelbanestation är cirka 250 meter och till Farsta strands pendeltågsstation cirka 350 meter.

Farsta strand är beläget vid sjön Magelungen. Närmsta gångavstånd till vattnet är från fastigheten cirka 500 meter.

Det tänkta planområdet omfattar cirka 1 500 kvadratmeter.



Översiktsbild med föreslaget planområde markerat

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, har Farsta pekats ut som en av flera tyngdpunkter i Stockholms stad. Avsikten är att i tyngdpunkterna utveckla täta och innehållsrika stadsdelar även i ytterstaden, liksom att utveckla den offentliga servicen.

I översiktsplanen anges att det i en växande stad, med en ständig ökning av befolkningen, finns ett stort behov av fler bostäder. För

att kunna uppfylla planeringsinriktningar och uppnå en hållbar tillväxt, behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för den pågående användningen av markområden. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Ett effektivt markutnyttjande är ofta att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål.

Översiktsplanen anger vidare att det i alla stadsdelar finns särskilt karaktärsskapande bebyggelse som måste bevaras och förnyas varsamt. Viktigt är att ny bebyggelse ska hålla minst lika hög kvalitet som sin omgivning och att den ska bidra till en attraktiv stadsmiljö. Erfarenheten är att det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse, utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Det handlar emellertid alltid om att göra noggranna avvägningar mellan olika intressen. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan.

Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger att det vid mindre kompletteringar ska tas hänsyn till kvaliteter i befintlig omgivning och att ett medvetet förhållningssätt behövs till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse som vänder sig mot offentliga rum ska utformas med särskilt hög arkitektonisk kvalitet. Bottenvåningar ska ha en öppen karaktär. Ny bebyggelse ska utformas så att gröna miljöers tillgänglighet ökar. Mötet mellan bebyggelse och grönska ska utformas på ett sätt som stärker den offentliga karaktären, exempelvis genom tydliga offentliga stråk.

I byggnadsordningen anges Farsta strand som en punkthusstadsdel, men där finns även inslag av element typiska för en storskalig stadsdel. Kvaliteter att förvalta för dessa två stadsbyggnadstyper, som är av vikt för just denna detaljplan, är de höga punkthusens siluettverkan och betydelse för orienterbarheten och den rationella planstrukturens ljusa och luftiga stadsrum och gårdsmiljöer.

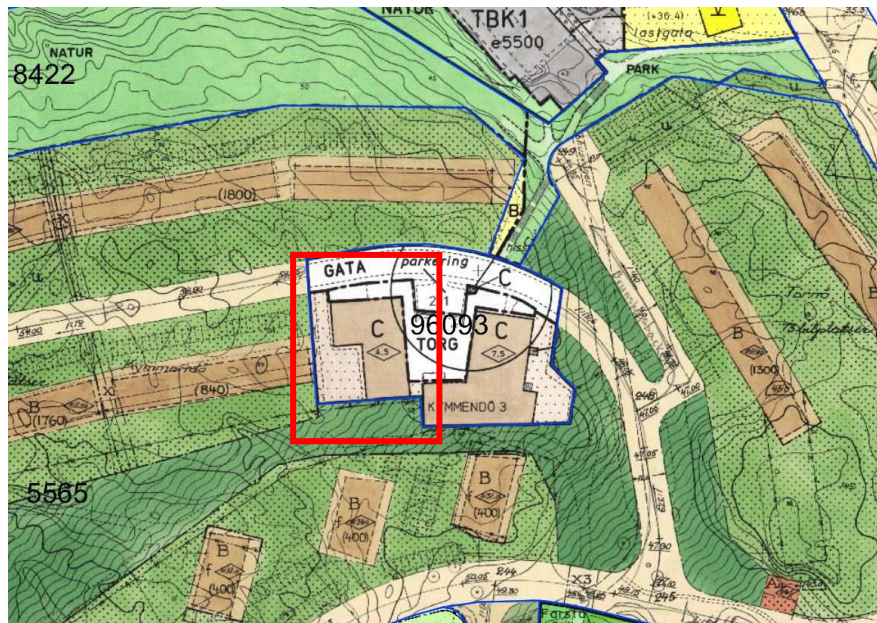
Program för Tyngdpunkt Farsta

Området ingår i planprogram för Tyngdpunkt Farsta, som varit föremål för samråd fram till den 7 september i år. I samrådsförslaget står att läsa att utgångspunkten för mindre kompletteringar i befintliga bebyggelsegrupper är att inordna dessa i befintlig struktur efter det planmönster som finns i området. Programmet anger även att ambitionen med utvecklingen i Farsta är att så långt som möjligt skapa en blandad stadsbebyggelse där en flexibel användning av bottenvåningarna möjliggörs. Genom att placera till exempel kommersiella lokaler och förskolor i bottenvåningarna skapas inbjudande och levande bottenvåningar som berikar stadsmiljön.

Gällande detaljplaner

Fastigheten omfattas av detaljplan 96093, antagen 1997. Aktuell markyta är planlagd som kvartersmark för centrumändamål, dvs.

lokaler för kommersiell, kyrklig eller föreningsverksamhet. Byggnadshöjden är bestämd till högst 4,5 meter. Övrig markanvändning inom planområdet är allmänna platser i form av torg och gata. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Planmosaik med tänkt planområde ungefärligt markerat

Stadsmuseets klassificering

Bebyggelsen på fastigheten Kymmendö 3 är gulklassificerad, vilket innebär att fastigheten är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Inte heller kan tänkt exploatering inverka på något riksintresse.

Nuvarande förhållanden

Planområdet rymmer idag en låg centrumbyggnad i en våning. Det ligger vid ett litet torg som tidigare fungerade som ett centrum för närområdet. När Farsta strands nya centrum byggdes vid tunnelbanan på 1980-talet förlorade platsen sin funktion. Den matbutik som tidigare låg här har flyttat. Enstaka verksamheter finns idag i byggnaden, men den anses av Familjebostäder vara dåligt nyttjad och underhållen.

Fastigheten Kymmendö 3 inrymmer därutöver ytterligare en byggnad belägen på andra sidan torget. I denna har Farstastrandskyrkan, en frisörsalong och en restaurang sin verksamhet. Mellan de två centrumbyggnaderna finns en gångpassage som är cirka 4,5 meter bred.

Kymmendö 3 nås via lokalgata, Brunskogsbacken, varifrån angöring kan ske.

Andelen barn i Farsta är relativt hög och väntas öka. I Farsta strand finns därmed ett stort behov av förskoleplatser och fler platser beräknas komma att behövas i framtiden när ytterligare bostäder tillkommer i stadsdelen.



Flygfoto över platsen med tänkt planområde markerat



Torget sett från söder med huset som planeras rivas och ersättas till vänster i bild

Natur och park

Ytan som tas i anspråk är idag mestadels hårdgjord, varför kompensation för ianspråktagen grönyta troligtvis inte blir aktuell.

I anslutning till fastigheten ligger Regnbågsparken som under hösten 2015 och våren 2016 rustas upp i syfte att förbättra närområdets boendemiljö.

Miljöstörningar

Det kan finnas risk för föroreningar i marken, då det tidigare har legat en grafisk industri på platsen enligt en kartläggning utförd av Länsstyrelsen.

Planområdet ligger vid en lokalgata och bedöms inte vara utsatt för någon risk. Bullerkarteringen visar att området ligger under gällande gränsvärden.



Utsnitt ur stadens bullerkarta

Omgivning

Större delen av Farsta strand byggdes under 1960-talet och karaktäriseras av ett storskaligt byggande. 1971 förlängdes tunnelbanan till Farsta strand. Under 1980- och 1990-talen har mindre kompletteringar gjorts i bebyggelsen, bland annat runt Farsta strands tunnelbanestation vid Stieg Trenters torg, där stadsdelens nya centrum kom att hamna.

Planområdet ligger på en höjd söder om centrumet. Tillgängligheten till planområdet har brister då närmste gångväg från pendeltåg- och tunnelbanestationer lutar kraftigt och en del av sträckan består av trappor. Dock har en hiss på senare tid byggts intill trapporna, varför tillgängligheten till fots har ökat. Det går även att nå planområdet gåendes längs med bilvägarna, även om sträckan då blir betydligt längre. En busshållsplats finns vid Magelungsskolan cirka 200 meter bort, till vilken lutningen är mindre brant än till Stieg Trenters torg.

Områdets gator är anpassade till terrängen. Längs Brunskogsbacken ligger fyra våningar höga lamellhus med antingen förgårdsmark med sparad naturmark eller parkering mot gatan. Längs Ullerudsbacken, sydväst om Kymmendö 3, ligger ett band av punkthus om 11-12 våningar. Mellan lamellhusen och punkthusen ligger en så kallad naturpark, Regnbågsparken. I denna finns stora allmänna lektytor.

Byggnaden som hyser tunnelbaneentrén vid Stieg Trenters torg ska inom kort byggas på med en våning för äldreboende. På Ullerudsbackens södra sida finns en detaljplan för flerfamiljshus,

laga kraft-vunnen i januari 2015, vilken möjliggör 23 lägenheter. Dessa kommer snart att börja byggas.

Magelungsskolan, som har klasser från förskoleklass till årskurs sex, ligger cirka 200 meter från planområdet.

I stadsdelen Farsta Strand är cirka 58 % av lägenheterna hyresrätter och 42 % bostadsrätter. 18 % av lägenheterna är ettor, 23 % tvåor, 36 % treor och 23 % är fyror eller större.

Förslaget

Familjebostäder planerar att riva den lågt nyttjade byggnaden på fastigheten Kymmendö 3 och ersätta den med ett fem våningar högt bostadshus inrymmande cirka 28 hyreslägenheter och en förskola på bottenplanet.



Förslag till situationsplan

Torget framför kyrkan blir oförändrat och det föreslagna huset har sin entré mot torget. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt.

Planområdet kommer mestadels att omfatta kvartersmark och inte så mycket allmän platsmark. Endast gångpassagen mellan tillkommande byggnad och centrumbyggnad som ska stå kvar kommer att bli allmän, till skillnad från idag då den ligger på kvartersmark.

Förslaget visar en byggnad som ligger på samma plats som dagens byggnad. För att inte det nya huset ska tappa sin karaktär som centrumbyggnad föreslås att bottenvåningen tydligt markeras i tegel. Våningarna ovanför dras in och kläs i vit puts. Byggnadens gestaltning kommer att utredas vidare i planarbetet.



Fotomontage med föreslagen byggnad och Brunskogsbacken och torget i förgrunden. Bilden visar ett tidigt förslag på utformning av huset. Dess gestaltning kommer att utredas vidare i planarbetet.

Förskolan är i förslaget cirka 640 m² vilket rymmer fyra avdelningar. Tillhörande lekgård blir cirka 550 m². Marken som föreslås bli lekgård utgörs idag dels av parkering på befintlig byggnads baksida och dels av sten- och gräsbelagd yta som idag tillhör parken.



Fotot visar parkmark som föreslås tas i anspråk som förskolegård

Regnbågsparken ligger i direkt anslutning till den planerade förskolan varför denna, förutom den egna gården, kan användas för barnens utevistelse.

Förslaget förutsätter att mark om cirka 350 m² överförs från stadens fastighet Farsta 2:1 till Kymmendö 3. Denna yta planeras utgöra en del av förskolegården. Förslaget förutsätter därtill att marken där gångpassagen är belägen överförs från fastigheten Kymmendö 3 till

stadens fastighet för att bli allmän plats. Totalt blir tillskottet av mark till Kymmendö 3 cirka 175 m².

Familjebostäder har tagit fram en mindre utredning för parkeringsplatser i området. Den visar att tillkommande parkeringar för planerade bostäder på Kymmendö 3 kan rymmas inom närbelägna fastigheter där Familjebostäder har tomträtt och där parkeringen kan effektiviseras.

Frågor att utreda

Förskola

I detaljplanearbetet ska utredas om förskolegården kan utökas. Den redovisade gården är relativt liten, cirka 550 m², vilket betyder cirka 9 m² per barn. Mindre gårdar kräver en mycket noggrann utformning och en särskilt hög kvalitet, vilket innebär att den bör gestaltas och få ett innehåll därefter. Det kommer att bli viktigt att värna om de kvalitativa värden som redovisas i miljöförvaltningens vägledning om utemiljön vid skolor och förskolor.

Det bör därtill säkerställas att förskolans barn har tillgänglighet till lekplats utanför tomten. Regnbågsparken som ligger i närheten kan med fördel användas.

Fastighetsfrågor

I planarbetet ska studeras om även befintlig gångväg väster om föreslagen byggnad, i likhet med gångpassagen öster om byggnaden, ska ligga på allmän platsmark istället för på kvartersmark, vilket kan skapa bättre koppling mellan Regnbågsparken och Brunsborgsbacken.

Miljöstörningar

En markundersökning med screeninganalys bör utföras efter att huset är rivet för att fastställa om markföroreningar finns. Undersökningen bör även innefatta en kartläggning av eventuella lösningsmedel i marken. I planarbetet behövs därför troligen inte utredas något om markföroreningar.

Dagvatten

Hantering av dagvatten ska utredas i planarbetet i enlighet med stadens dagvattenstrategi.

Trafik och parkering

Parkeringslösningar ska utredas närmare i planarbetet. Här ligger att studera om exempelvis garage kan anordnas. Cykelparkering ska anordnas i enlighet med stadens riktlinjer vilket innebär 2,5–4 platser/100 m² BTA.

Lämplig angöringslösning för leveranser och avfallshantering kommer att studeras i planarbetet. Troligt alternativ är att anordna det långa kantsten vid befintlig gata.

Att lämna och hämta barn vid förskolan bör inte bli något problem då upptagningsområdet blir i närområdet och de flesta går eller cyklar med sina barn. Om lämning och hämtning sker med bil kan befintlig gatuparkering eller parkeringen på torget användas.

Påverkan på barn

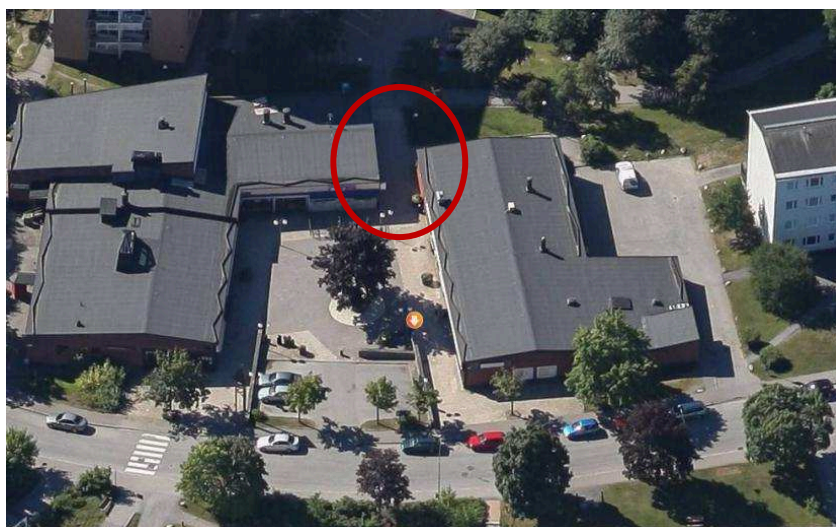
Lokaler med en förskola om fyra avdelningar föreslås bli inrymd i huset vilket ger ett välbehövligt tillskott av förskoleplatser i området. Däremot måste storleken på förskolegården studeras. Ingen allmän yta som idag används av barn tas i anspråk. Konsekvenser för barn ska studeras i det fortsatta arbetet.

Gestaltning

Den nya byggnadens placering och utformning bör studeras, liksom dess möte med allmänna ytor såsom gata, torg och park.

Skalan på den tillkommande bebyggelsen avviker från den ursprungliga, som huvudsakligen består av lägre lamellhus och högre punkthus. Därmed blir viktiga frågor i planarbetet att studera byggnadens höjd, skala och gestaltning i förhållande till befintliga byggnader. Även placering av entréer till både förskola och bostäder ska studeras.

Passagen mellan de två befintliga centrumbyggnaderna är viktig för genomströmningen av gående och för känslan av trygghet. Det bör därmed studeras hur passagen görs öppen och säker när den blir en allmän gångväg mellan torget och parken. Att bredda den något kan övervägas.



Flygbild med markering som visar gångpassagen

Tillgänglighet

Stadens riktlinjer för tillgänglighet och parkering för funktionshindrade bedöms vara möjliga att uppfylla utan speciella åtgärder, främst på grund av att området har små terrängskillnader.

Konsekvenser för miljön**Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Dock kommer en behovsbedömning att tas fram i samband med start av planarbetet. Underlag till denna kommer att begäras in av stadsmuseet, miljöförvaltningen och brandförsvaret och därefter samrådats med Länsstyrelsen.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med standardförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	december 2015
Plansamråd	Q2 2016
Granskning	Q4 2016
Antagande	Q2 2017

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet debiteras AB Familjebostäder enligt planavtal.

Stadsbyggnadskontoret ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget då det bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm i ett kollektivtrafik- och naturnära läge. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och förskolelokaler i ett bra kommunikationsläge på mark som redan är ianspråktagen. En förtätning av detta slag ligger i linje med vad stadens översiktsplan anger.

Förslaget är förenligt med programmet för Tyngdpunkt Farsta, där området pekats ut som lämpligt för ny bebyggelse. Inkomna yttranden under programsamrådet föranleder inga ändringar gällande den föreslagna ändringen av markanvändning. Projektet uppfyller även Söderortsvisionens mål att tillgodose ytor för offentlig service i och med att en förskola ska inrymmas.

Stadsmuseet har bedömt att nuvarande byggnad inte har ett särskilt högt kulturhistoriskt värde.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att torget har en rumslighet som bör bevaras och eventuellt förstärkas. De tillkommande bostäderna med sin entré mot torget kan tillföra ett visst liv och trygghet både dag- och kvällstid. Förskolan i bottenvåningen kan ge ett visst liv dagtid.

Planerad förskola om fyra avdelningar kommer att ge förskoleplatser åt totalt 72 barn, vilket ger ett bra tillskott av platser. Därtill har förskolan ett lämpligt läge. Att ha en förskola av god kvalitet inom gångavstånd från bostäder är en viktig del i att skapa en attraktiv boendemiljö och hållbara resmönster. Förskola i bottenvåningen innebär ett mer effektivt markutnyttjande eftersom bostäder och förskola då kan kombineras på samma markyta.

I planarbetet kommer att behöva studeras närmare hur utformningen av byggnaden tar hänsyn både till det ursprungliga centrumets låga skala och intresset att bygga ett högre hus som ger fler bostäder.

I det fortsatta planarbetet ska utredas om förskolegården kan utökas. Parkeringslösningar och angöring ska studeras, liksom dagvattenhantering. Viktiga frågor i planarbetet blir också den nya byggnadens placering och utformning samt placering av entréer till förskola och bostäder. Även hur gångpassagen mellan torget och parken görs öppen och säker ska studeras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

SLUT